

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки:	Встроенные помещения 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) стоимость
Заказчик оценки:	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:	06.02.2018г.
Дата проведения оценки:	06.02.2018г.
Дата составления отчета:	07.02.2018г.
Дата обследования:	17.01.2018г.
Порядковый номер отчета:	40

КАЗАНЬ
2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	13
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	14
10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	28
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	59
14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	61
14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	61
14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	67
14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	91
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	103
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	107
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ	113

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

Уважаемый Никита Владимирович!

На основании договора № 61-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №61-О/1-18 от 17.01.2018г. заключенных между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной стоимости встроенных помещений 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенных помещений 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56, по состоянию на дату оценки 06.02.2017 г.

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

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

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

**52 431 351 (Пятьдесят два миллиона четыреста тридцать одна тысяча триста пятьдесят один)
рубль с НДС,**

**44 433 348 (Сорок четыре миллиона четыреста тридцать три тысячи триста сорок восемь)
рублей без НДС, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., без НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8	18 722 096	54 456,36	15 866 183	46 149,46
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3- 11,11А,12-22,8-го этажа №№1- 15,15А,15Б,16-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	683,5	33 709 255	49 318,59	28 567 165	41 795,41
Итого:			1027,3	52 431 351		44 433 348	

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

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

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

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»



Мухаметзянова Г.Р.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Источник: данные предоставленные заказчиком

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

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

Таблица 1.2.1

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

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Согласованная рыночная стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</i>	не применялся	17 832 879	19 435 329	18 722 096,00	54 456,36
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</i>	не применялся	31 330 887	35 616 924	33 709 255,00	49 318,59

Источник: расчеты

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной стоимости объектов

431 351 (Пятьдесят два миллиона четыреста тридцать одна тысяча триста пятьдесят один)

рубль с НДС,

44 433 348 (Сорок четыре миллиона четыреста тридцать три тысячи триста сорок восемь)

рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., без НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</i>	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8	18 722 096	54 456,36	15 866 183	46 149,46
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</i>	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	683,5	33 709 255	49 318,59	28 567 165	41 795,41
	Итого:		1027,3	52 431 351		44 433 348	

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 61-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №61-О/1-18 от 17.01.2018г., заключенные между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК».

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Встроенные помещения 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56			
Состав Объекта оценки	№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
	1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</i>	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8
	2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</i>	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	683,5
	Итого:			1 027,3
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав. Технические паспорта на нежилые помещения.			
Права и ограничения (обременения), учитываемые при оценке объекта оценки	№ п/п	Наименование	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
	1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</i>	Собственность	Не зарегистрировано
	2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</i>	Собственность	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки не имеется.			
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость			
Дата оценки	06.02.2018г.			
Срок проведения оценки	17.01.2018г.-07.02.2018г.			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть			

	только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации. 11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов. 12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством. 13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки. 14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы. 15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта. (в соотв. п. 1.6. Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

- Вознаграждения оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик производил обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611), и «Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СПО РОО 2013, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
- Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 06.02.2018г.

Оценщик



Хасанов И.И.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1

Сведения о Заказчике

Полное наименование	ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
Место нахождения	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения	13.06.2006г.

Таблица 5.2

Сведения об Оценщике

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

Таблица 5.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1161690152205 дата присвоения 26.09.2016г.
Место нахождения, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2 тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №4991R/776/00411/7 от 28.02.2017г, Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	- оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - оценщик не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора; - оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика; - вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует; - размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не

	зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки; • юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика; • размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	---

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

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

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

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

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

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

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

13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

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

15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.

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

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

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

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

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

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

▪ Методическая литература и периодические издания по оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Технические паспорта на нежилые помещения.

3. Справка о балансовой стоимости

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении

ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.1.1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

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

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

11.1.2. Износ и устаревания

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

Физическое состояние

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

Функциональные характеристики

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

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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

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

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

11.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Таблица 11.3.1.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

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

11.4. Описание местоположения объекта оценки

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

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

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

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

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

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

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

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

Город имеет зарегистрированный бренд «третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

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

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

Город Казань подразделяется на имеющие администрации 7 административных районов:

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

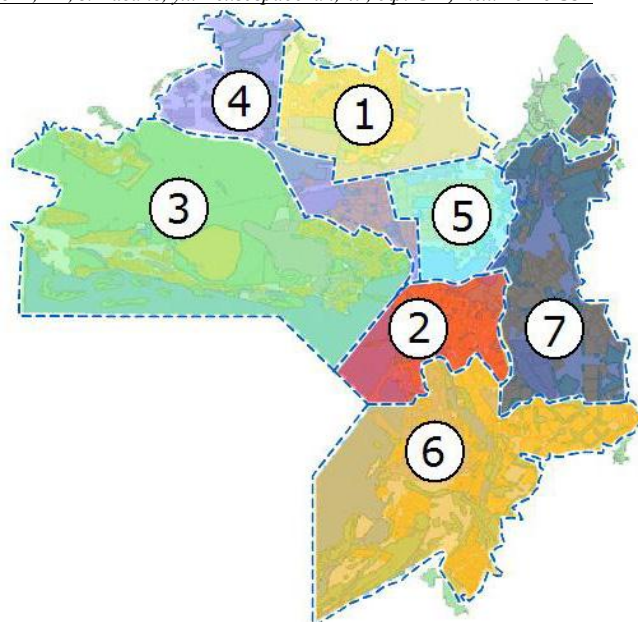


Рис. 11.4.1. Административно-территориальное деление г.Казань

Таблица 11.4.1

Описание районов г.Казани

№	Район	Население, тыс.чел.	Площадь, га.	Описание
1	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 намывной территории реки Казанка района ведётся строительство делового района Миллениум-Зилант-Сити. Образован в 1994 году.
6	Приволжский	244,669	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположены крупный «спальный» район Горки(восточная часть района), несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1920 году.
7	Советский	301,618	7 687	Занимает северо-восточную и восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет крупный «спальный» район Азино (юго-восточная часть района), жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов Танкодром, А.Кутуя (в обиходе — Аделька), Казань-XXI век (бывший Взлётный), крупный посёлок-эксклав Дербышки и несколько других периферийных посёлков, в том числе включённые в городскую черту Казани недавно (в 1998 и 2004 гг.). Образован в 1934 году.

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:

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

- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации)

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

Объект оценки расположен в Вахитовском районе г. Казани.

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

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

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

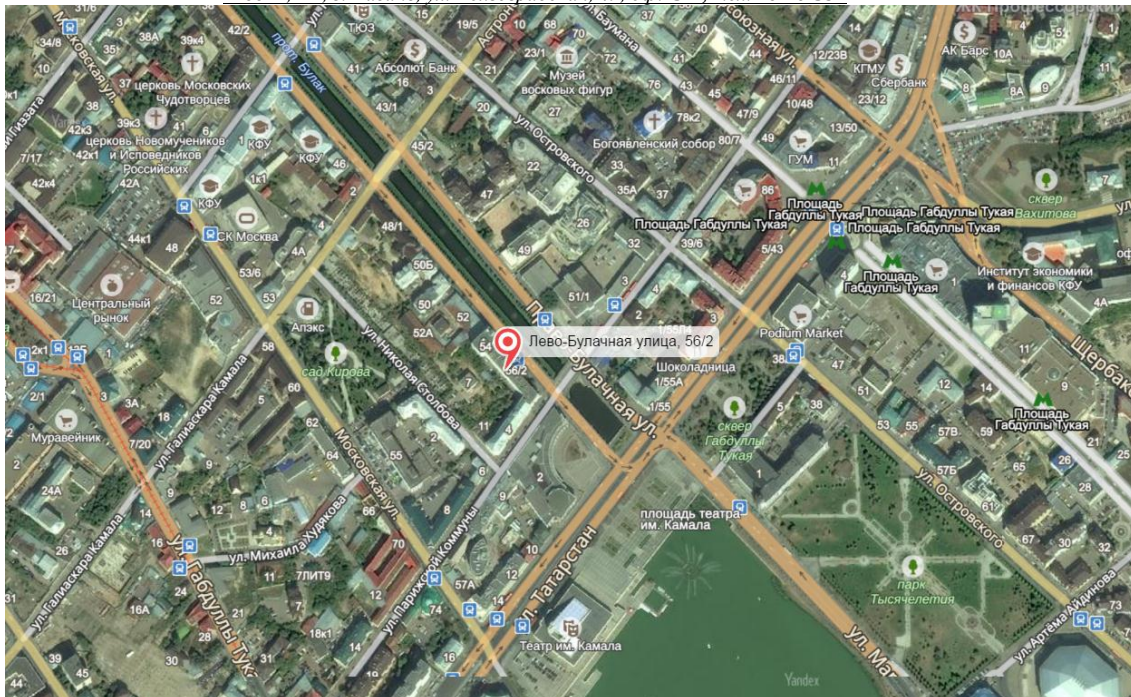
Помимо Казанского посада в центре и Старо-Татарской слободы на юге района, в его состав входят также Суконная слобода на юге, Ново-Татарская слобода на юго-западе, посёлки Аметьево и Калуга на юго-востоке. В районе на реконструируемой территории у Суконной слободы планируется сооружение делового квартала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

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

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

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

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



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

Рис. 11.4.2. Схема расположения объекта на карте

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую

историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до - 0,3 млрд. долл. США во 2кв2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля

В июне 2017 года среди факторов, ограничивающих рост производства, в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах преобладает неопределенность экономической ситуации, высокий уровень налогообложения и недостаточный спрос на внутреннем рынке. По мнению руководителей предприятий, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха, преобладают такие факторы как недостаточность финансовых средств и изношенность оборудования. Отмечается снижение негативного влияния фактора "Неопределенность экономической ситуации" (35% по сравнению с 44% годом ранее), «Недостаточный спрос на продукцию на внутреннем и внешнем рынках» (32% и 11% по сравнению с 33% и 13% в июне 2016 соответственно), «недостаток оборудования» (10% по сравнению с 11% в июне 2016г.) и «высокий уровень налогообложения» (30% по сравнению с 32% в июне 2016г.) Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост таких показателей как «Недостаток финансовых средств» и «Высокий процент коммерческого кредита» (25% и 19% по сравнению с 24% и 15% в июне 2016 года соответственно), а также «недостаток квалифицированных рабочих» (14% по сравнению с 11% в июне 2016г.) и «отсутствие или несовершенство нормативно-правовой базы» (5% против 2% годом ранее). Можно отметить снижение негативного влияния фактора "Неопределенность экономической

ситуации" (44% по сравнению с 56% годом ранее), «Недостаточный спрос на продукцию на внутреннем рынке» (51% по сравнению с 54% в июне 2016 г.), «недостаток финансовых средств» и «высокий процент кредита» (33% и 28% по сравнению с 37% и 31% в июне 2016г. соответственно) и «Недостаток сырья и материалов» (11% по сравнению с 12% в июне 2016 г.) Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост показателя «Недостаточный спрос на продукцию на внешнем рынке» (24% по сравнению с 23% в июне 2016 года) Отмечается снижение негативного влияния фактора "Недостаточность финансовых средств» и высокий процент по кредиту» (52% и 8% по сравнению с 63% и 11% годом ранее соответственно), «Изношенность и отсутствие оборудования» (40% по сравнению с 47% в июне 2016 г.), «Неопределенность экономической ситуации» (23% по сравнению с 28% в июне 2016г.), «недостаток квалифицированных рабочих» (11% по сравнению с 13% в июне 2016г.) и «высокий уровень налогообложения» (22% по сравнению с 24% в июне 2016г.) Среди факторов, ограничивающих рост производства, отмечается рост показателя «недостаточный спрос на внешнем рынках» (2% по сравнению с 1% в июне 2016 г.) и «недостаток оборудования» (13% по сравнению с 12% в июне 2016 г.)

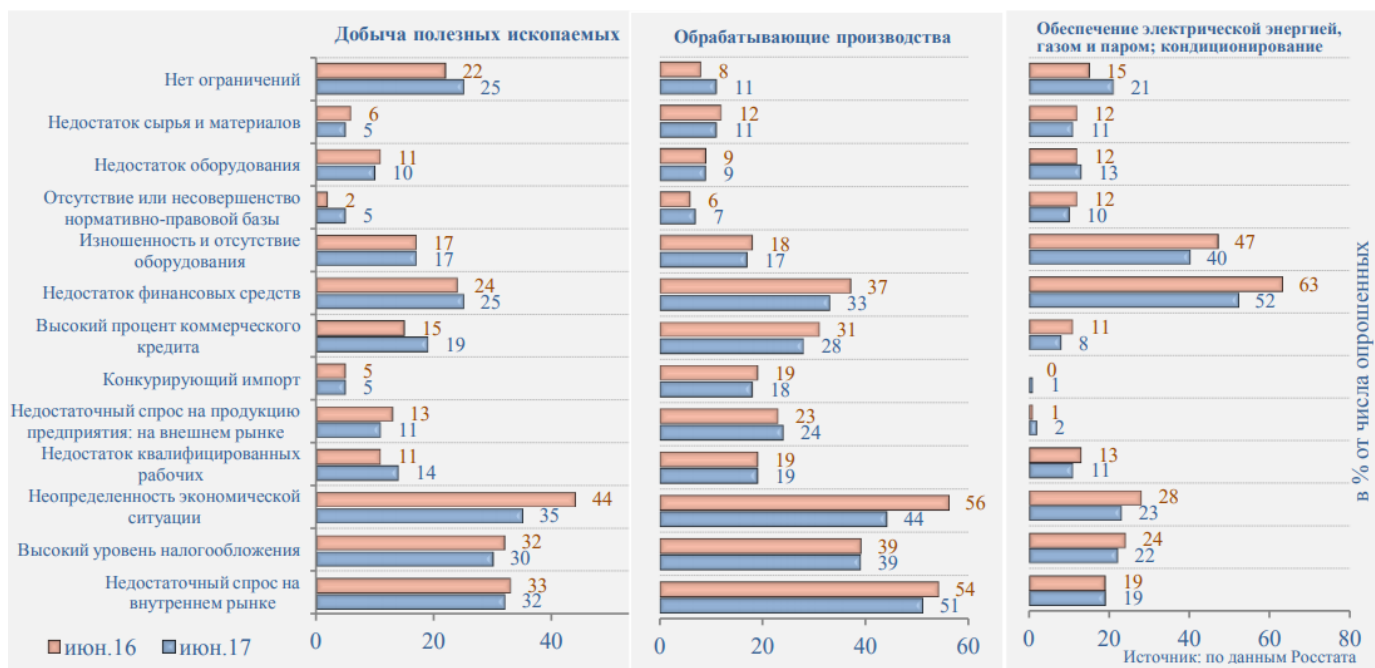


Рис.12.1. Динамика промышленности

Индекс предпринимательской уверенности (ИПУ), отражающий обобщенное состояние предпринимательского поведения, в июне 2017 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года повысился в обрабатывающих производствах с (-4) до (-1) и в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха с (-10) до (-6), в добывающих производствах снизился с (2) до (0). Баланс оценок респондентов основных компонент ИПУ показал улучшение деловой активности в июне 2017 года в обрабатывающих производствах и в секторе электроэнергетики. Менее оптимистична ситуация в добывающих

производствах. Так, значения показателя «Общий спрос на продукцию (портфель заказов)», определяемый как разность долей респондентов, отметивших «более чем достаточный» и «недостаточный» в июне 2016 г. в добывающих производствах составил (-24% против -22% в июне 2016г.), в обрабатывающих производствах (-33 против - 37% в июне 2016г.), в обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (- 9% против -12% в 2016г.); «Выпуск основного вида продукции» в среде опрошенных руководителей число оптимистически настроенных на рост производства в течение ближайших 3 месяцев превышает число ожидающих снижения выпуска продукции в добывающих производствах на 17 п.п., в обрабатывающих производствах на 24 п.п.. В обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха превышение числа ожидающих снижение выпуска продукции в течение ближайших 3 месяцев сократилось с 20 п.п. в июне 2016г. до 12 п.п. в июне 2017 г. Средний уровень загрузки производственных мощностей в июне 2017 года в добыче полезных ископаемых составил 69% (+2 п.п. к июню 2016г., в электроэнергетике – 61% (+5 п.п. к июню 2016г.), в обрабатывающих производствах остался на уровне июня 2016 г.– 64 процента.



Рис.12.2.Индекс предпринимательской уверенности

	2015	2016	%, 2017г/2016г							Оценка 2017
			Янв.	Фев.	Мар.	Апр.	Май	Июнь	1-ое полугодие	
ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО	-0,8	1,3	2,3	-2,7	0,8	2,3	5,6	3,5	2,0	2,0 ↑
Добыча полезных ископаемых	0,7	2,7	3,3	0,0	0,2	4,2	5,6	5,2	3,1	1,0 ↑
Добыча угля	3,3	6,1	5,5	1,2	4,4	3,8	2,0	4,4	3,6	2,0 ↑
Добыча сырой нефти и природного газа	0,4	2,2	3,2	1,1	0,5	3,7	2,6	3,0	2,4	0,7 ↑
Обрабатывающая промышленность	-1,3	0,5	2,0	-5,1	1,0	0,6	5,7	2,9	1,2	2,5 ↑
Пищевая промышленность	3,1	3,1	4,8	-2,5	5,1	5,2	7,0	2,5	3,7	3,4 ↑
Текстильное производство	0,6	4,6	4,9	1,2	5,4	5,4	6,7	14,0	6,2	3,5 ↑
Швейное производство	-18,8	7,1	1,3	6,2	17,9	4,3	16,5	-8,1	6,4	3,0 ↑
Производство кожи и изделий из кожи	-8,2	4,4	13,4	9,2	0,9	2,7	3,0	8,1	6,2	2,9 ↑
Обработка древесины и производство изделий из дерева	-4,1	2,8	8,7	-1,4	5,0	-0,3	3,3	0,5	2,7	3,5 ↑
Целлюлозно-бумажное производство	1,6	5,1	5,6	14,9	6,3	8,1	2,1	6,5	7,2	3,8 ↑
Производство кокса, нефтепродуктов	0,9	-1,7	-3,9	-2,2	0,6	3,4	1,8	3,1	0,6	1,5 ↑
Химическое производство	5,8	6,3	10,4	6,6	5,2	5,2	9,7	7,2	7,4	4,1 ↑
Производство резиновых и пластмассовых изделий	-2	6,3	8,2	0,0	7,1	2,4	8,0	4,5	4,9	6,5 ↑
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	-6,1	-6,0	0,5	7,2	0,9	-0,7	5,5	0,8	2,4	1,7 ↑
Металлургическое производство	4	-1,0	-9,3	-13,8	-3,5	0,3	-1,7	-3,5	-5,3	1,9 ↑
Производство машин и оборудования	-4,7	-0,7	10,4	9,0	5,3	-9,4	-2,2	-0,7	2,1	0,9 ↑
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	-23,1	0,5	32,0	0,0	8,4	11,9	16,5	13,7	13,8	3,0 ↑
Производство прочих транспортных средств и оборудования	5,4	4,2	11,2	-40,7	15,7	-23,7	17,9	29,9	-0,1	3,3 ↑
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-1,0	1,7	0,8	2,7	0,4	5,5	4,7	0,6	2,5	1,5 ↑
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	-4,8	-0,8	1,6	-19,3	3,4	2,1	1,1	-0,3	-2,0	0,4 ↑

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Рис.12.3. Индексы промышленного производства

В продуктовой структуре добычи основных топливно-энергетических ископаемых за период 2012-2016 годов наблюдается рост долей угля и нефти при одновременном сокращении доли газа. При этом по итогам июня 2017 г. доля добычи газа уменьшилась на 0,6% по отношению к маю 2017 года. В динамике индекса добычи угля по итогам июня 2017 г. наблюдается тенденция роста к июню 2016 года, несмотря на снижение поставок российского угля на внешний рынок. В угольной отрасли в мае 2017 года сохраняется тенденция роста добычи. Прирост объемов составил 2,6 млн. тонн по сравнению с маем 2016 года. По итогам января-мая 2017 года экспорт российского угля увеличился на 11,1% по сравнению с уровнем соответствующего периода 2016 года. При этом экспорт в СНГ увеличился на 10,9%, а в страны дальнего зарубежья увеличился на 11,1 процента. Динамика индекса добычи сырой нефти и природного газа по итогам июня 2017 г. продемонстрировала тенденцию роста, к июню 2016 года ввиду увеличения добычи нефти и существенное увеличение добычи газа. Объем добычи и импорта нефти, включая газовый конденсат (ресурсы) имеет стабильную динамику. Изменение ежемесячных объемов добычи обусловлено снижением экспорта нефти. Потребности российского рынка полностью обеспечиваются добываемой нефтью. При этом отмечается рост экспорта в страны АТР (+4,5% за январь-май 2017 года). Общий экспорт в дальнее зарубежье

также имеет тенденцию роста (+2,4 процента). По итогам мая 2017 года наблюдается рост объемов добычи природного газа (+8,6 млрд. куб. метров по сравнению с маем 2016 года). Статистика экспорта природного газа в мае 2017 года демонстрирует снижение на 1,9 процента. При этом наблюдается тенденция роста поставок в страны дальнего зарубежья (+0,9 процента).

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно). Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП. Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

	6 мес.	II кв.	июнь.17	май.17	апр.17	I кв.	2016
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,5	2,0	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-3,6	0,8	-1,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,6	1,3	0,9	-	-
Легкая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,3	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	2,4	-1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	6,3	6,8	6,0	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	1,9	3,4	0,5	1,7	4,3	2,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,9	0,3	-1,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	3,0	3,0	3,6	-	-
Кокс и нефтепродукты							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,1	-1,1	1,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	0,4	-0,1	-0,6	-	-
Химический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	6,9	6,1	10,0	4,8	7,5	6,5
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-0,3	1,8	0,4	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	7,2	7,4	6,8	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-2,9	5,3	-0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,3	2,7	1,8	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,9	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	0,3	-0,7	3,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-4,9	-5,6	-6,8	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	1,5	7,6	-6,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	2,8	-1,1	-4,8	-	-
Прочие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-	-	-1,4	0,0	-2,0	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-	-	-0,3	1,5	1,1	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.12.4 Показатели ВВП

	6 мес'17	II кв'17	Июн'17	Май'17	Апр'17	I кв'17	2016
Реальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,1	2,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	2,9/ 04	0,6/ -0,3	3,4/ 0,6	-	-
Номинальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,4	7,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	3,5/ 0,9	1,0/ 0,1	3,7/ 1,0	-	-
Реальные располагаемые доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-2,7	0,0	-0,1	-7,5	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	10,3/ -0,6	-4,5/ 2,9	2,1/ -2,8	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,1	-2,0	1,0	0,4	-6,9	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,7	1,2	0,7	0,1	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	1,1/ 0,2	1,8/ 0,1	-1,3/ 0,2	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8	-0,6	-0,6	-0,4	-0,9	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	-0,3/ -0,1	1,7/ -0,3	-1,6/ 0,1	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,9	2,9	1,8	1,0	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	2,5/ 0,5	1,9/ 0,1	-1,1/ 0,5	-	-
Платные услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	-1,0	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу/SA	-	-	-0,7/ -0,8	-0,5/ 0,3	-1,6/ -0,1	-	-

¹ с исключением единовременной выплаты

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12.5. Потребительский спрос

Динамика оборота розничной торговли свидетельствует о последовательном восстановлении внутреннего спроса: рост оборота розничной торговли в целом достиг 1,2% г/г после 0,7% г/г в мае. Рост потребительского спроса на непродовольственные товары по-прежнему происходит в том числе за счет приобретения населением товаров длительного пользования: продажи легковых автомобилей второй месяц демонстрируют двузначные темпы роста: в июне +15,0% г/г после +14,7% г/г в мае. Рост объема платных услуг населению в мае был пересмотрен в сторону увеличения до 1,2% г/г (нулевая динамика по первоначальной оценке). В июне – снижение на 1,0% г/г. Несмотря на волатильность показателя в течение первого полугодия, объем платных услуг, предоставленных населению в январе-июне 2017 г., сохранился на уровне первого полугодия прошлого года. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос», построенный на основе данных о частоте соответствующих интернет-запросов, очищенный от сезонного и календарного факторов (подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. в Картине экономики за май 2017 года), продемонстрировал некоторое снижение потребительской активности в июне после достижения пикового значения в мае. При этом снижение было обусловлено сокращением поисковых запросов на услуги, в то время как число интернет

запросов на товары осталось практически на уровне мая. Вместе с тем, по предварительным данным июля (статистика запросов за 19 дней) индекс «спрос-запрос» достиг очередного максимума с начала 2014 года (107,1 пункта), что свидетельствует о продолжающейся тенденции постепенного восстановления потребительского спроса.

	6 мес	II кв.	июнь	май	апр	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года							2,3	-0,9	-1,3	0,5
с устранением сезонности, % м/м							1,2		0,1	-0,2
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	3,2	5,3	3,8	0,4	-4,3	-4,3	-2,0	-3,6	-8,3
с устранением сезонности, % м/м		2,1	0,4	1,0	1,1	0,5		0,2	0,9	-3,4
Производство инвестиционных товаров¹										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	5,6	6,7	9,6	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5
с устранением сезонности, % м/м		2,8	0,3	6,6	-3,9	0,6		0,7	1,3	-1,7
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соотв. периоду предыдущего года				42,4	23,1	6,6	5,5	7,1	1,3	5,0
с устранением сезонности, % м/м				7,2	0,4	1,5		4,0	4,7	0,8
Грузоперевозки инвестиционных товаров³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,1	-6,4	-9,2	-5,8	-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,8	16,2
с устранением сезонности, % м/м		-2,7	-2,7	-3,2	-1,3	8,5		-9,2	-2,3	0,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12.6. Инвестиционный спрос

В июне наблюдается ускорение роста инвестиций в основной капитал: динамика строительства ускорилась до 5,3% г/г, 0,4% м/м SA, производство инвестиционных товаров выросло на 6,7% г/г (0,3% м/м SA), импорт инвестиционных товаров расчет двухзначными темпами (42,2% г/г, 7,2% м/м SA по итогам мая). На фоне роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов) на 32,5% г/г, в июне ожидается сохранение тенденции роста импорта инвестиционных товаров. По оценке, темп роста инвестиций в основной капитал во 2кв2017 может составить 5-6% г/г

Источник: <http://economy.gov.ru/>

12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан

Итоги социально-экономического развития Республики Татарстан в январе-июне текущего года демонстрируют рост экономической активности.

Объем **валового регионального продукта** оценивается на уровне 1 181,2 млрд руб., или 103,9% в сопоставимых ценах к уровню января-июля 2016 года. Основной положительный вклад в динамику экономики вносят промышленное производство и торговля.

Динамика валового регионального продукта в 2017 году

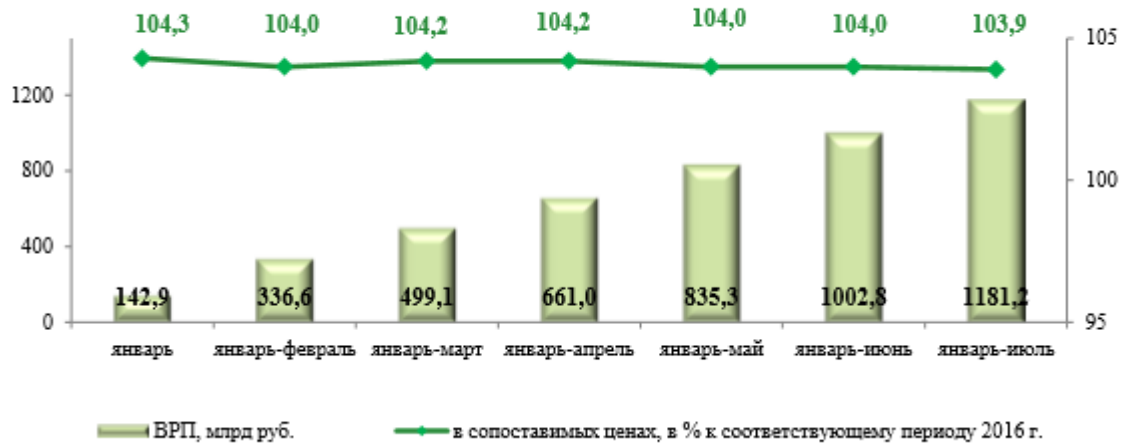


Рис. 12.2.1 Динамика валового регионального продукта в 2017 году

Рост промышленного производства составил 103,4% к уровню января-июля прошлого года, объем отгруженной продукции – 1220,8 млрд рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 102,5% к уровню января-июля 2016 года, обрабатывающих производствах – 104,1%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 102,6%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 108,0%.

Динамика промышленного производства в 2017 году

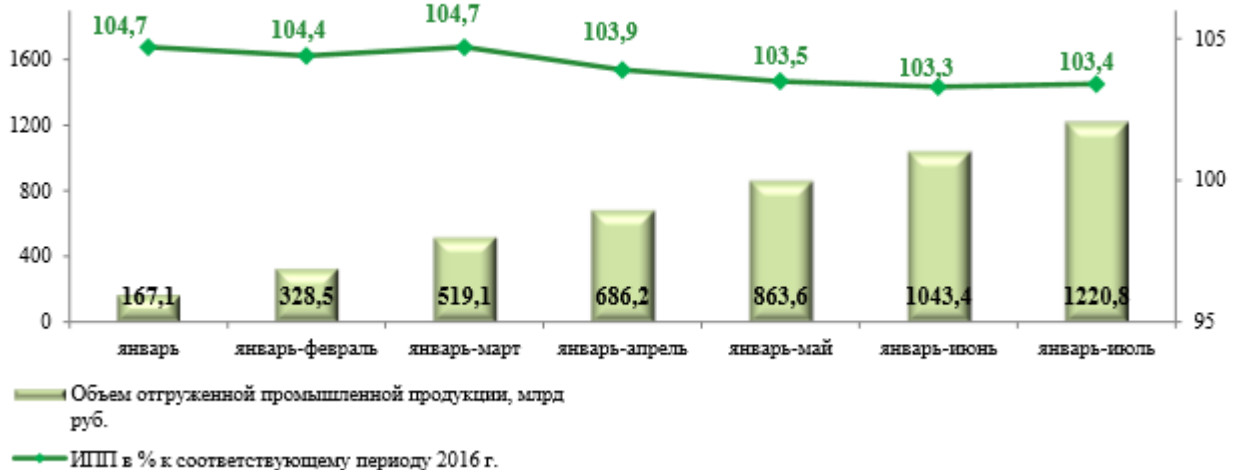


Рис. 12.2.2 Динамика промышленного производства в 2017 году

В обрабатывающих производствах рост наблюдался в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (157,4% к уровню января-июля 2016 года), производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (122,6%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (120,7%), производстве бумаги и бумажных изделий (113,2%), производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (110,7%), производстве прочих транспортных средств и оборудования (109,6%), производстве пищевых продуктов (108,9%), производстве химических веществ и химических

продуктов (106,3%), производстве одежды (104,1%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (101,7%), текстильных изделий (101,2%), электрического оборудования (101,0%).

При этом отрицательная динамика наблюдалась в металлургическом производстве (86% к уровню января-июля 2016 года), производстве нефтепродуктов (94,2%), машин и оборудования (84,9%), кожи и изделий из кожи (89,6%), прочей неметаллической минеральной продукции (92,1%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (85,5%), напитков (94,3%), мебели (98,8%).



Рис. 12.2.3 Индекс производства к прошлому периоду

В январе-июле 2017 года увеличилось относительно аналогичного периода прошлого года производство холодильников и морозильников бытовых на 26,2%, грузовых автотранспортных средств — на 25,2%, углерода технического — на 14,3%, масла сливочного и паст масляных — на 11,9%, шин, покрышек и камер резиновых — на 9,1%, полиэтилена — на 7,0%, каучуков синтетических в первичных формах, а также лекарственных препаратов — на 5,0%. Добыча нефти увеличилась на 2,5%.

При этом наблюдалось снижение объемов производства легковых автомобилей на 14,2% к уровню января-июля 2016 года, автомобильного бензина — на 13,9%, дизельного топлива — на 6,4%, прямогонного бензина — на 5,8%, минеральных и химических удобрений — на 1,9%.

В структуре промышленности доля обрабатывающих производств составила 67,8%, добычи полезных ископаемых — 24,9%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха — 6,1%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений — 1,2%.



Рис. 12.2.4 Структура промышленности Республики Татарстан, %

Объем продукции сельского хозяйства по итогам января-июля 2017 года увеличился на 0,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2016 года и составил 108,5 млрд рублей. Произведено 1084,4 тыс. тонн молока (102% к уровню первого полугодия 2016 года), 252,8 тыс. тонн скота и птицы на убой (101,3%), 714,4 млн. штук яиц (103,9%).

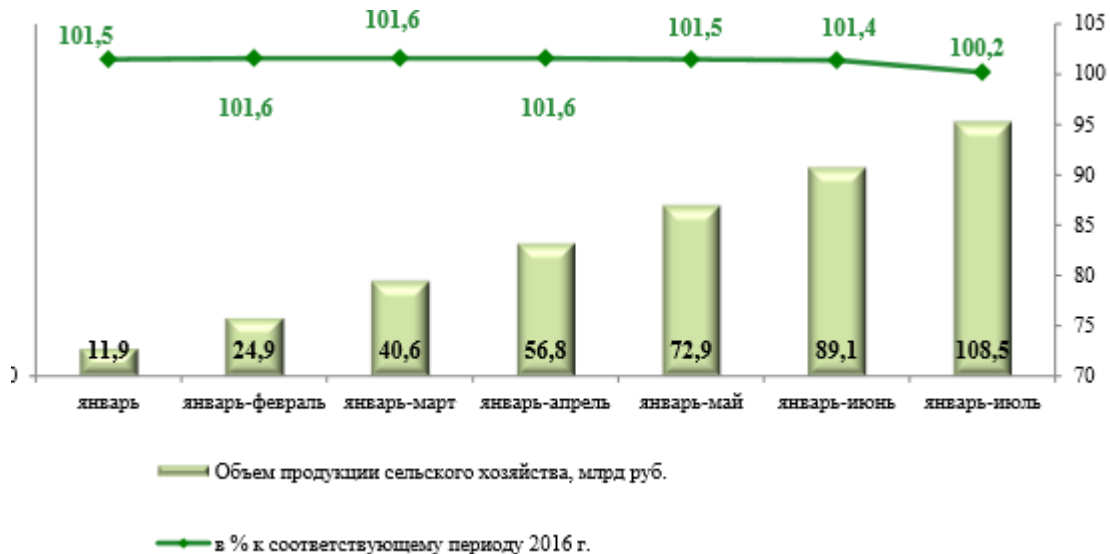


Рис. 12.2.5 Динамика сельскохозяйственного производства в 2017 году, %

Объем инвестиций в основной капитал в первом полугодии 2017 года составил 211 млрд руб., что на 1,9% ниже соответствующего периода 2016 года.

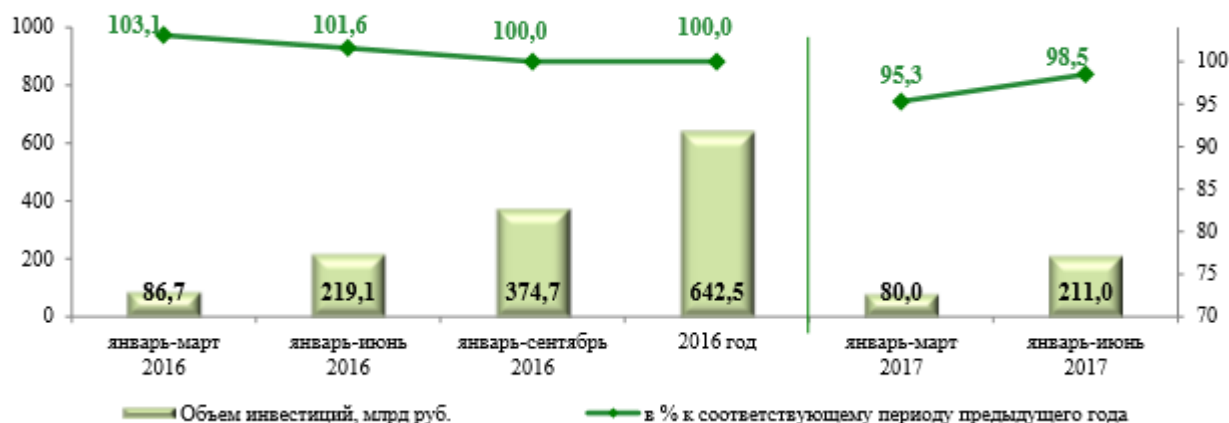


Рис. 12.2.6 Динамика инвестиционной активности

Внешнеторговый оборот республики в первом полугодии 2017 года составил 8,5 млрд долл. США, что выше уровня соответствующего периода предыдущего года в 1,6 раза.

Экспорт товаров увеличился в 1,6 раза к уровню соответствующего периода 2016 года и составил 6,6 млрд долл. США. Импорт товаров увеличился в 1,6 раза, составив 1,9 млрд долл. США.

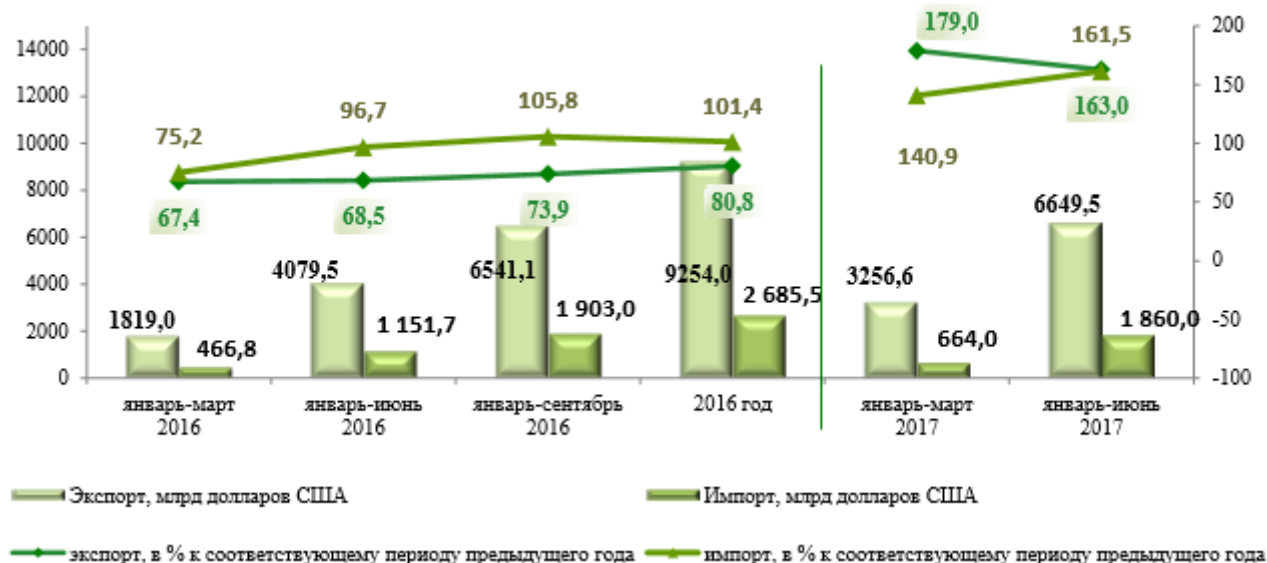


Рис. 12.2.7 Динамика экспорта и импорта

На потребительском рынке республики сохраняются положительные тенденции. Оборот розничной торговли составил 465,1 млрд руб., или 102,2% в сопоставимых ценах к уровню января-июля 2016 года.

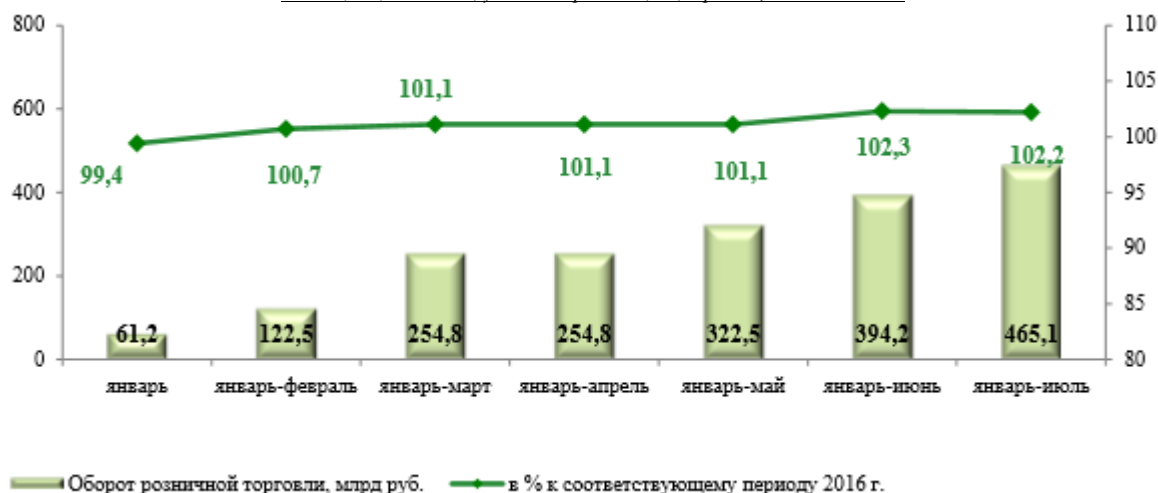


Рис. 12.2.8 Динамика оборота розничной торговли в 2017 году

Индекс потребительских цен в июле 2017 года по отношению к декабрю 2016 года составил 102,0%, в том числе на продовольственные товары – 102,4%, непродовольственные товары – 101,2%, услуги – 102,7%.

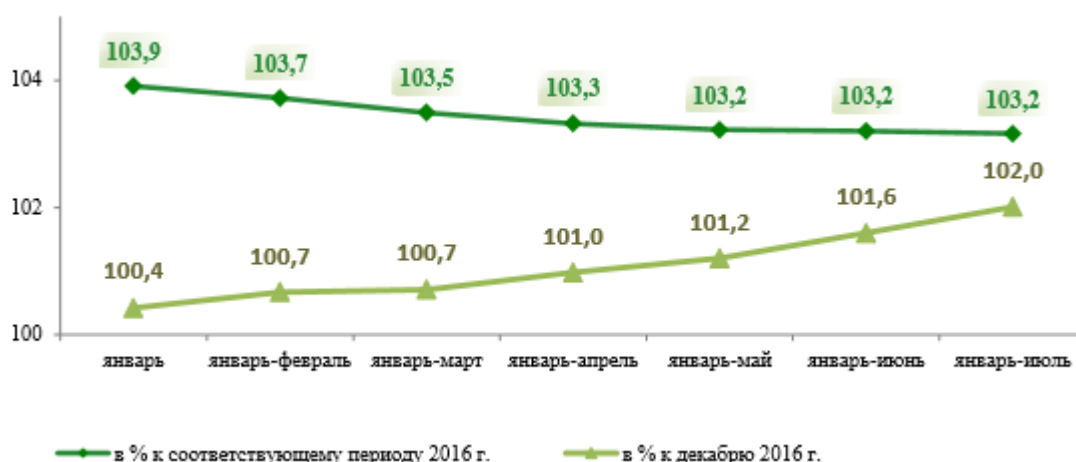


Рис. 12.2.9 Динамика индекса потребительских цен в 2017 году

На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец июля 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 12,9 тыс. безработных граждан, или 0,63% рабочей силы (на конец июля 2016 года – 0,74%).

По итогам января-июля 2017 года в республике число родившихся превысило число умерших. Естественный прирост населения составил 1283 человек.

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-июля 2017 года в республике составила 31 389,3 руб. и увеличилась на 6,2% к уровню соответствующего периода 2016 года, реальная заработная плата – на 2,9%.

Источник: <http://mert.tatarstan.ru/>

12.3. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое

несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

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

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

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

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

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

12.5. Доходность

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

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

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

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

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

Источник: <http://arendator.ru>

12.6. Ликвидность

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

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

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

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

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

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

Таблица 12.6.1

Факторы, влияющие на ликвидность

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

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

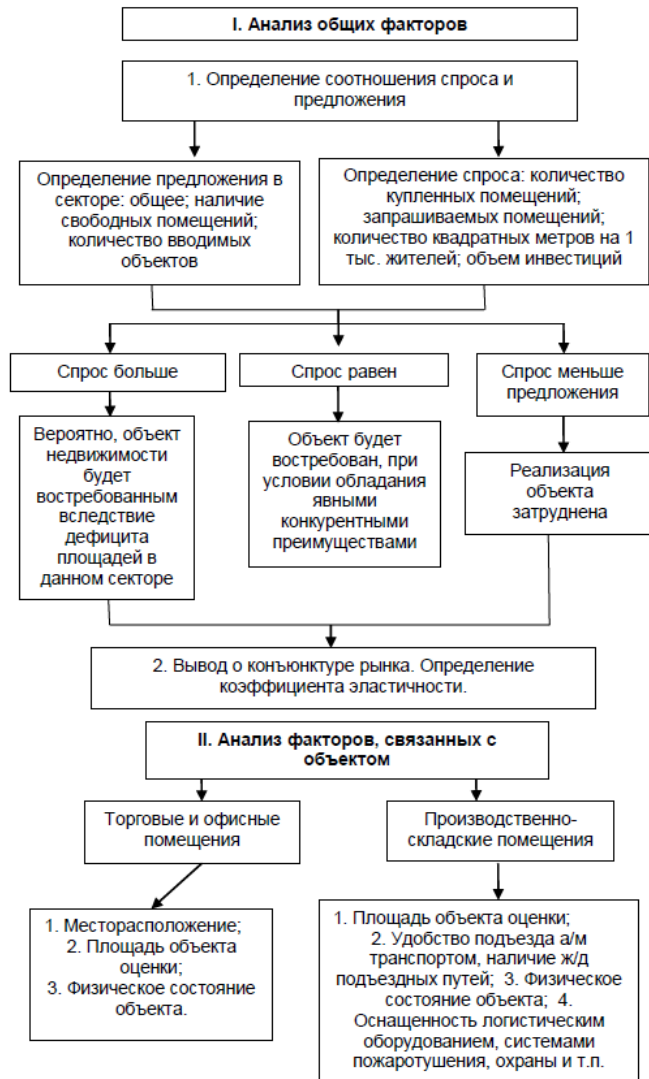


Рис. 12.6.1. Алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости

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

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

12.7. Анализ рынка коммерческой недвижимости

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

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

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

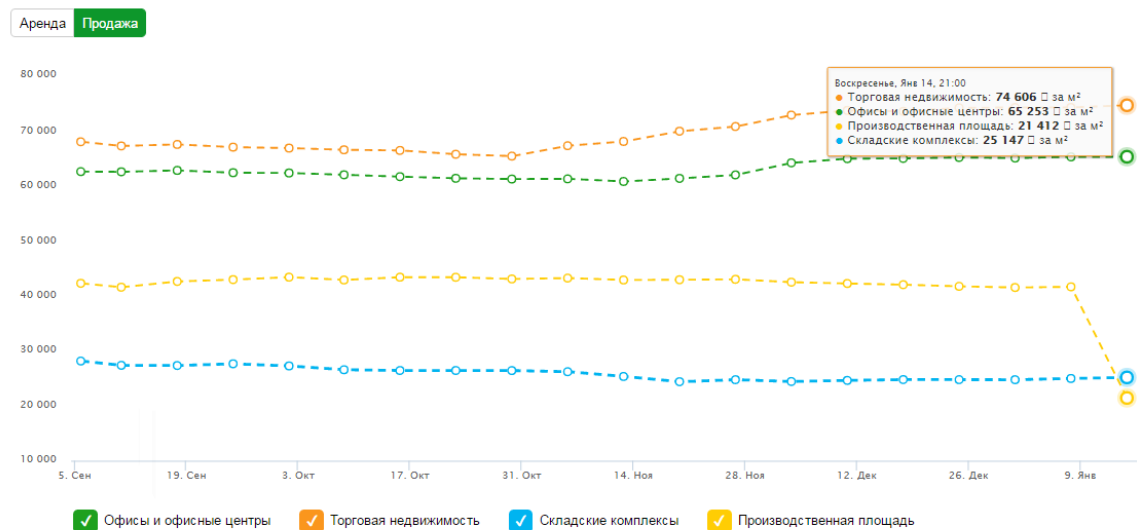


Рис. 12.7.1. Динамика цен продажи коммерческой недвижимости с сентября 2016 по январь 2017г.

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

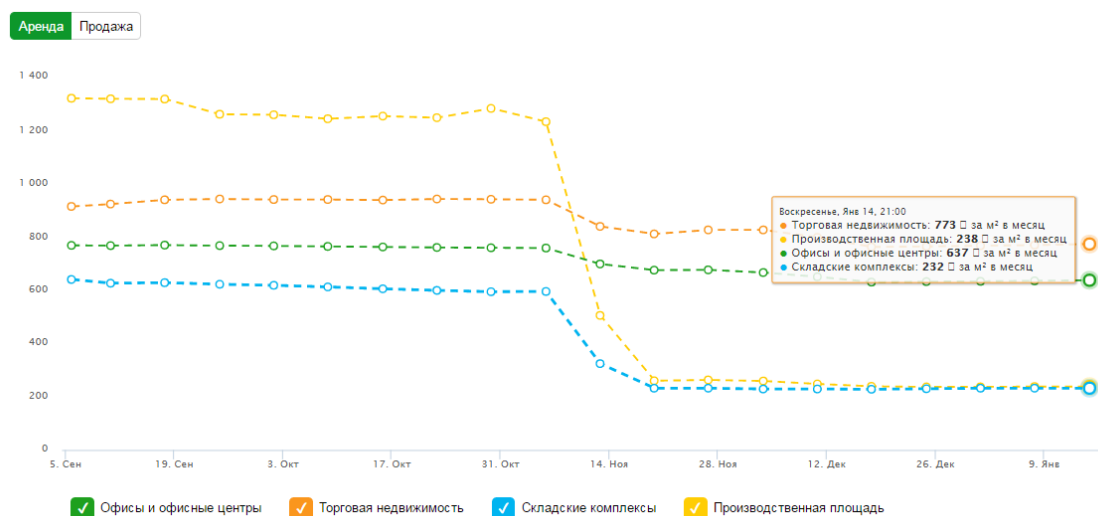
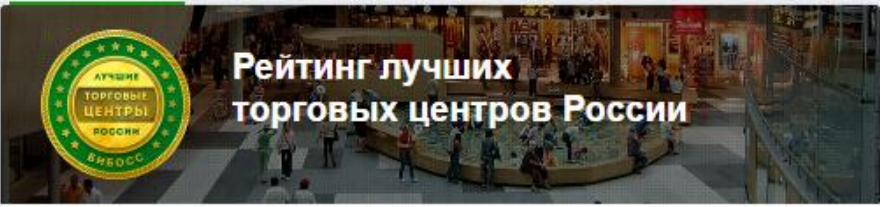


Рис. 12.7.2. Динамика цен аренды коммерческой недвижимости с сентября 2016 по январь 2017г.

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

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

Результаты рейтинга ТЦ в г. Казань представлены далее.



Рейтинг лучших торговых центров России

 4.7 ★★★★★	МЕГА Казань Торговый центр Общая площадь: 112500 м² Казань, Проспект Победы, 141 На карте Во всех семейных торговых центрах МЕГА вы всегда найдете бренды федерального и мирового уровня, такие как IKEA, OBI и «М-Видео». А также – более 170 магазинов и бутиков, где представлены различные мировые марки.	Подробнее →
 4.3 ★★★★★	Парк Хаус Торгово-развлекательный центр Общая площадь: 68000 м² Казань, проспект Ямашева, 46/33 На карте Объединяет в одном здании крупнейший «якорный» оператор, галерею бутиков, кинотеатр-мультиплекс, боулинг, игровые площадки и аттракционы, фудкорт и другие объекты развлечений и отдыха. Это - место для проведения досуга и осуществления покупок всей семьей.	Подробнее →
 4.0 ★★★★★	Тандем Торгово-развлекательный центр Общая площадь: 70000 м² Казань, Проспект Ибрагимова, 56 На карте Является одним из самых любимых и посещаемых комплексов города. "Тандем" готов удовлетворить любые желания своих посетителей. Здесь вы найдете как модные вещи, так и милые сердцу сувениры, сможете сделать необходимые покупки для дома, вкусно пообедать и отлично провести время с семьей или друзьями.	Подробнее →
 3.7 ★★★★★	Южный Торгово-развлекательный центр Общая площадь: 78000 м² Казань, Проспект Победы, 91 На карте Шопинг-курорт «Южный» – торгово-развлекательный центр европейского уровня, один из самых крупных в Казани.	Подробнее →
 3.7 ★★★★★	Республика Торговый центр Общая площадь: 19500 м² Казань, Петербургская, 9 На карте Магазин "Детский мир" предлагает посетителям большой выбор игрушек и канцтоваров, а также огромный ассортимент детской одежды и обуви популярных брендов.	Подробнее →
 3.3 ★★★★★	ГУМ Торговый центр Общая площадь: 16200 м² Казань, Баумана, 51 На карте «Главный универсальный магазин» Казани располагается в самом центре города, соединившем площадь Тукая, центральные транспортные магистрали города улицы Пушкина и Петербургская, а также же одну из главных достопримечательностей столицы - пешеходную улицу Баумана.	Подробнее →



3.3 ★★★★★

Кольцо

Торговый центр

Общая площадь: 46800 м²

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

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

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

Казанский ЦУМ

Торговый центр

Общая площадь: 32700 м²

Казань, Московская, 2 [На карте](#)

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

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

Корстон

Торгово-офисный комплекс

Общая площадь: 94500 м²

Казань, Ершова, 1 [На карте](#)

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

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

Муравейник

Торговый центр

Общая площадь: 20000 м²

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

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

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

Савиново

Торговый центр

Общая площадь: 38823.4 м²

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

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

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

ТЦ Проспект

Торговый центр

Общая площадь: 18000 м²

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

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

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

Сити центр

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 28000 м²

Казань, Мавлютова, 45 [На карте](#)

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

[Подробнее →](#)



3.0 ★★★★★

Модная Семья

Торгово-офисный комплекс

Общая площадь: 6987 м²

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

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

[Подробнее →](#)



3.0 ★★★★★

Олимп

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 13368 м²

Казань, Рихарда Зорге, 88 [На карте](#)

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

[Подробнее →](#)

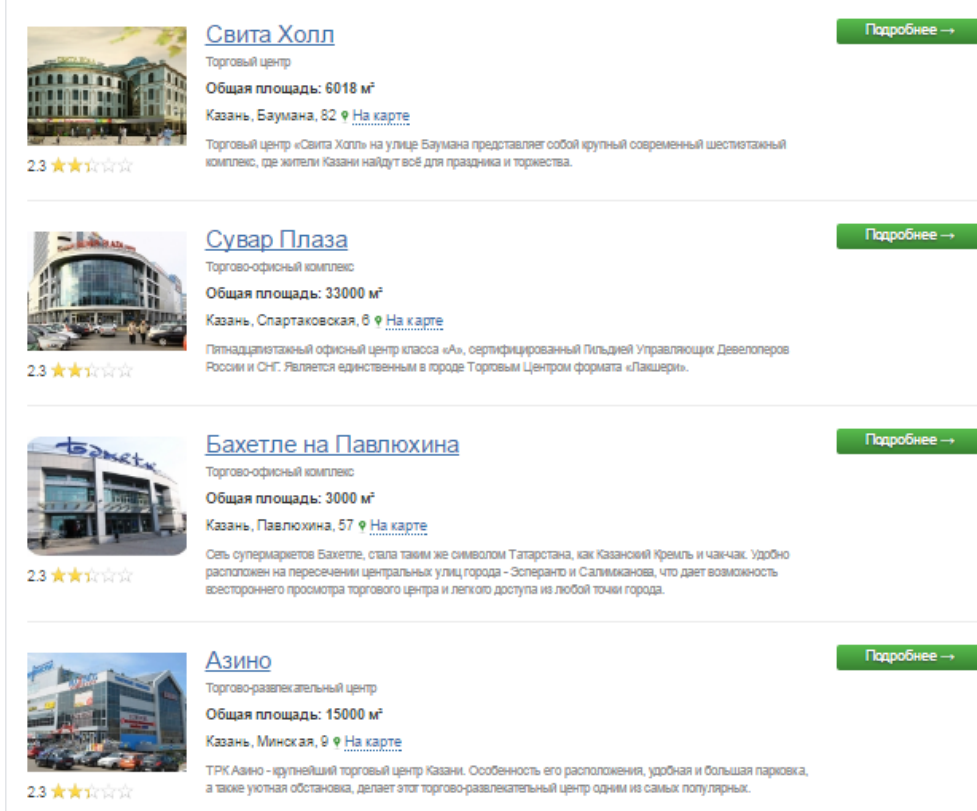


Рис. 12.7.3. Рейтинг ТЦ в г. Казань

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

12.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и

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

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

Таблица 12.8.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 12.9.1

Предложения на рынке продажи офисной недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д. 16	45,0	2 000 000	44 444	цоколь	1	+	8 906 111 93 77	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_45_m_1154675793
2	г.Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58	281,7	28 200 000	100 106	2	1	+	8 843 221 67 89	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_281.70_918118669
3	г.Казань, ул. Островского, д. 67	300,0	31 500 000	105 000	1	1	+	8 843 212 20 12	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/kommercheskoe_pomeschenie_300_m_ul_ostrovskogo_67_1074676528
4	г.Казань, ул.Московская, д.15	96,5	8 900 000	92 228	3	1	-	8 843 510 96 10	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_96.5_m_955054821
5	г.Казань, ул. Дзержинского, 6	216,0	18 910 000	87 546	2	1	-	8 843 212 20 12	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_216_m_ul_dzerzhinskogo_6_1324035655
6	г.Казань, ул.Гоголя, д.3а	602,0	69 230 000	115 000	1	1	+	8 843 296 00 03	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_602_m_721285840
7	г.Казань, ул. Право - Булачная, 37	240,0	26 700 000	111 250	1	1	+	8 843 207 01 15	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofis_240_m_1223533728
8	г.Казань, ул.Гоголя, д.3а	355,0	42 600 000	120 000	1	1	+	8 843 245 18 04	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_355_m_1220092113
9	г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 26	727,0	61 795 000	85 000	4	1	-	8 843 245 18 04	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_727_m_988431861
10	г.Казань, ул. Фатыха Карима, д.27	120,0	7 495 000	62 458	3	1	-	8 917 890 45 64	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_goroda_120_kv._m_771901182
11	г.Казань, ул.Габдуллы Тукая, д.65	157,2	6 600 000	41 985	2	1	+	8 927 033 11 38	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/prodam_ofisnoe_pomeschenie_157.20_m_882316367
12	г.Казань, ул. Московская, д. 11	435,0	17 400 000	40 000	4	1	-	8 906 111 93 77	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_435_m_1176592769

Таблица 12.9.2

Предложения на рынке аренды офисной недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м., руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г.Казань, ул.Некрасова, д. 28	230,0	900	2	1	-	8 905 023 60 11	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_230_m_922187313
2	г.Казань, ул.Мазита Гафури,50	525,0	420	1	1	+	8 987 180 01 31	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_525_m_820192560
3	г.Казань, ул. Московская д.15	65,0	662	2	1	-	8 917 260 27 12	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_65_m_1672721994
4	г.Казань, ул.Тазы Гиззата, 1В	200,0	650	3	1	-	8 917 912 05 05	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_200_m_575110835
5	г.Казань, ул. Островского, 67	300,0	700	1	1	+	8 916 181 17 65	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimo_st/ofisnoe_pomeschenie_300_m_1134480774
6	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.	72,0	550	цоколь	1	+	8 843 221 67 89	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvi

	24.							zhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_848861701
7	г.Казань, ул. Парижской Коммуны	300,0	550	3	1	-	8 962 558 71 11	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_300_m_1151768282
8	г.Казань, ул. Мазита Гафури, 50	102,0	450	1	1	+	8 843 290 35 19	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_s_otdelnym_vhodom_102_m_1094732857
9	г.Казань, ул. Профсоюзная, 40	208	400	цоколь	1	+	8 843 296 00 03	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsokole_208_m_730002378

Согласно анализу предложений офисной недвижимости, расположенной в Вахитовском районе г. Казани, средне ценовой диапазон на офисную недвижимость, представленную на продажу, составляет от 44 444 до 120 000 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 83 752 рубля; средне ценовой диапазон арендных ставок на офисную недвижимость, составляет от 400 до 900 руб. за кв. м., средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. составляет 587 рублей.

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

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

Факторы, влияющие на величину спроса

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

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

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

Факторы, влияющие на величину предложения

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

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

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

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

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

12.11. Анализ основных ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

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

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

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

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

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

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

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

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства,

здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

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

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

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

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

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

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

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

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

Третий этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора подходов

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

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

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

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

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда

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

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

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

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

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

где C – итоговая стоимость объекта оценки;

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

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

Методы расчета восстановительной стоимости:

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

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

Восстановительная стоимость по методу восстановительной единицы рассчитывается по формуле:

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

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), м³;

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

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

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

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

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

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

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;
- другие характеристики.

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

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

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

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

где С – стоимость строительства
здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

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

Существует несколько вариантов использования метода разбивки компонентам:

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

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

Метод разбивки по профилю аналогичен методу субподряда и основан на расчете затрат на наем отдельных специалистов (каменщиков, штукатуров, 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.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

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

Далее необходимо восстановительную стоимость скорректировать на состояния объекта.

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

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

Физический износ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

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

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

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

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

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

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

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

Функциональный износ.

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

Внешний (экономический) износ

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

Причины сноса:

- необходимость перепланировки;
- расширение транспортных магистралей.

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

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

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

Затратный подход не применялся на основании ФСО №7:

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

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов

капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

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

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

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

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

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

R_k - коэффициент капитализации (%).

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

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

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

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

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

2) расчет ставки капитализации;

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

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

$$ПВД = S * C_m, \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, $м^2$;

C_m - арендная ставка за 1 $м^2$.

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

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

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

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

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:

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

R_c – коэффициент капитализации собственного капитала;

PTCF – годовой денежный поток до выплаты налогов;

K_c – величина собственного капитала.

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

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

M – коэффициент ипотечной задолженности.

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

$$Rk = Ry + SFF(n, Y_6) ,$$

где Y₆ - безрисковая ставка процента.

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

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

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

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

Для расчета ДДП необходимы данные:

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

Алгоритм расчета метода ДДП.

1. Определение прогнозного периода.
2. Прогнозирование величин денежных потоков.

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

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

В качестве денежного потока принимаются доходы:

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

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

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

Особенности расчета денежного потока при использовании метода ДДП.

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

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

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

4. Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается инвестиционная стоимость объекта (для конкретного инвестора). При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости вычитать платежи по обслуживанию кредита не надо.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Реверсия рассчитывается по формуле:

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

M – остаточная стоимость реверсии;

i – ставка дисконтирования;

n – оцениваемый период.

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

Модель Гордона имеет следующие основные предположения:

- в остаточный период величины износа и капиталовложений равны;
- прогнозный период должен продолжаться до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются; предполагается, что в остаточный период должны сохраняться стабильные долгосрочные темпы роста;
- величина остаточной стоимости рассчитывается на конец прогнозного периода, соответственно дисконтироваться должны по последнему прогнозному периоду.

Расчет остаточной стоимости по модели Гордона выглядит следующим образом:

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

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

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

i - ставка дисконта;

g - долгосрочные темпы роста дохода.

Величина g принимается на основании данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016.

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

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

5. Определение ставки дисконтирования.

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

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

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

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

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск.

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

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

Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

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

PV – текущая стоимость;

Ci – денежный поток периода t;

It – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – остаточная стоимость.

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

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

Расчет стоимости помещений методом ДДП

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

Установление периода прогнозирования

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

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования

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

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

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

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

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

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

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

Расчет различных составляющих премии за риск:

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

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле:

$P = (R_b * L) / Q$, где:

P – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

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

$To = 5,06 + 0,0024X_1 - 0,4286X_2 - 0,7883X_3$,

Где: To- вероятный срок экспозиции объекта;

X₁ - площадь объекта;

X₂ - расположение в пределах города;

X₃ - физическое состояние объекта.

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

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

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

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

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

Таким образом, срок экспозиции объектов оценки составляет:

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

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

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

Таблица 14.2.2

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

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

Расчет коэффициентов дисконтирования приведен в таблице ниже.

Таблица 14.2.3

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

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,75	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	2,234	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность, %	1,443	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Коэффициент дисконтирования	11,29	стр.1+стр.3+стр.4
6	Общий срок экономического жизненного цикла, лет	175	исходя из конструктивного исполнения здания 1 группы капитальности
7	Эффективный возраст объекта, лет	21,10	Фактический срок службы

8	Оставшийся срок экономической жизни, лет	153,90	стр.6- стр.7
9	Норма возврата капитала, %	0,65	1/стр.8*100
10	Коэффициент капитализации	11,94	стр.5+стр.9

Таблица 14.2.4

Расчет коэффициента дисконтирования для встроенных помещений 7-го этажа

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

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,75	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	3,050	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность, %	1,970	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Коэффициент дисконтирования	11,82	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	21,10	Фактический срок службы
8	Оставшийся срок экономической жизни, лет	153,90	стр.6- стр.7
9	Норма возврата капитала, %	0,65	1/стр.8*100
10	Коэффициент капитализации	12,47	стр.5+стр.9

Расчет денежного потока и определение рыночной стоимости объекта недвижимости

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

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

$$ПВД = S * C_m, \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_m - арендная ставка за 1 м².

Расчет величины арендной платы сравнительным подходом

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

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

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

Таблица 14.2.5

Объекты-аналоги

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м., руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г.Казань, ул.Тази Гиззата, 1В	200,0	650	3	1	-	8 917 912 05 05	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_200_m_575110835
2	г.Казань, ул. Парижской Коммуны	300,0	550	3	1	-	8 962 558 71 11	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_300_m_1151768282
3	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д. 24.	72,0	550	цоколь	1	+	8 843 221 67 89	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_848861701
4	г.Казань, ул. Московская д.15	65,0	662	2	1	-	8 917 260 27 12	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_65_m_1672721994

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

Выбор элементов сравнения для оценки

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости арендной платы по сравнительному подходу

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

Корректировки:

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

Таблица 14.2.6

Значения скидки на торг на арендные ставки офисно-торговой недвижимости

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

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

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

Таблица 14.2.7

Значения корректировок на площадь для административных зданий

Арендная ставка офисно торговой недвижимости									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
КТ оцен	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85

500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
≥2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

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

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

Таблица 14.2.8

Характеристика состояния помещений

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

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

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

Таблица 14.2.9

Значения корректировок на наличие отдельного входа

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

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

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

Таблица 14.2.10

Значения корректировок на расположение в здании

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

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

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.2.11

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Встроенные помещения 6-этажа №№1-21	8 917 912 05 05	8 962 558 71 11	8 843 221 67 89	8 917 260 27 12
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Тази Гиззата, 1В	г.Казань, ул. Парижской Коммуны	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д. 24.	г.Казань, ул. Московская д.15
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	650	550	550	662
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
1. Стоимость с учетом корректировки, руб.		595	504	504	606
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
2. Стоимость с учетом корректировки, руб.		595	504	504	606
Площадь, кв.м.	343,8	200	550	72	65
Корректировка, коэфф.		0,91	1,07	0,85	0,85
3. Стоимость с учетом корректировки, руб.		542	539	428	515
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
4. Стоимость с учетом корректировки, руб.		542	539	428	515
Состояние отделки помещений	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
5. Стоимость с учетом корректировки, руб.		542	539	428	515
Наличие отдельного входа	-	-	-	+	-

Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	0,85	1,00
6. Стоимость с учетом корректировки, руб.		542	539	364	515
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
7. Стоимость с учетом корректировки, руб.		542	539	364	515
На расположение помещений в здании	6	3	3	цоколь	2
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,05	1,00
8. Стоимость с учетом корректировки, руб.		542	539	382	515
Местоположение (зона)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Тази Гиззата, 1В	г.Казань, ул. Парижской Коммуны	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д. 24.	г.Казань, ул. Московская д.15
Корректировка, %		0	0	0	0
9. Стоимость с учетом корректировки, руб.		542	539	382	515
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
10. Стоимость с учетом корректировки, руб.		542	539	382	515
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0	0
11. Стоимость с учетом корректировки, руб.		542	539	382	515
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		542	539	382	515
Валовая корректировка		18	16	44	24
Вес объекта сравнения	1,000	0,304	0,341	0,226	0,129
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.					501

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21	8 917 912 05 05	8 962 558 71 11	8 843 221 67 89	8 917 260 27 12
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Тази Гиззата, 1В	г.Казань, ул. Парижской Коммуны	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д. 24.	г.Казань, ул. Московская д.15
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	650	550	550	662
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
Стоимость с учетом корректировки, руб.		595	504	504	606
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		595	504	504	606
Площадь, кв.м.	683,50	200	550	72	65
Корректировка, коэфф.		0,85	1,00	0,80	0,80
Стоимость с учетом корректировки, руб.		506	504	403	485
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		506	504	403	485
Состояние отделки помещений	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		506	504	403	485
Наличие отдельного входа	-	-	-	+	-
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	0,85	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		506	504	343	485
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая

Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		506	504	343	485
На расположение помещений в здании	7;8	3	3	цоколь	2
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,05	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		506	504	360	485
Местоположение (зона)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Тази Гиззата, 1В	г.Казань, ул. Парижской Коммуны	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д. 24.	г.Казань, ул. Московская д.15
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		506	504	360	485
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		506	504	360	485
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0	0
11. Стоимость с учетом корректировки, руб.		506	504	360	485
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		506	504	360	485
Валовая корректировка		24	9	49	29
Вес объекта сравнения	1,000	0,103	0,528	0,200	0,169
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.					472

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

Таблица 14.2.13

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

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

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

ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы

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

Таблица 14.2.14

Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

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

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

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

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

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

Таблица 14.2.15

Величина операционных расходов при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

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

Расчет стоимости помещений доходным подходом представлен ниже:

Таблица 14.2.16

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

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Встроенные помещения 6-этажа №№1-21					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	343,80					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	501					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	

6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	501	519	538	557	577	598
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	2 066 926	2 141 335	2 218 423	2 298 286	2 381 025	2 466 741
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1
9	Действительный валовый доход, руб	1 837 497	1 903 647	1 972 178	2 043 176	2 116 731	2 192 933
10	Операционные расходы, руб.	398 917	413 278	428 156	443 569	459 538	476 081
11	Чистый операционный доход, руб.	1 438 580	1 490 369	1 544 022	1 599 607	1 657 193	1 716 852
12	Ставка дисконтирования, руб.	11,94	11,94	11,94	11,94	11,94	11,94
13	Коэффициент дисконтирования	0,89331	0,79801	0,71287	0,63682	0,56888	0,56888
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						21 615 134
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 285 103	1 189 327	1 100 689	1 018 658	942 740	12 296 362
16	Стоимость по доходному подходу, руб.						17 832 879

Таблица 14.2.17

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

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	683,50					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	472					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	472	489	507	525	544	563
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	3 871 344	4 010 712	4 155 098	4 304 682	4 459 650	4 620 197
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1
9	Действительный валовый доход, руб	3 441 625	3 565 523	3 693 882	3 826 862	3 964 629	4 107 356
10	Операционные расходы, руб.	747 169	774 067	801 934	830 804	860 712	891 698
11	Чистый операционный доход, руб.	2 694 455	2 791 456	2 891 948	2 996 058	3 103 916	3 215 657
12	Ставка дисконтирования, руб.	12,47	12,47	12,47	12,47	12,47	12,47
13	Коэффициент дисконтирования	0,88913	0,79055	0,70291	0,62498	0,55569	0,55569
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						37 968 134
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 395 724	2 206 797	2 032 768	1 872 464	1 724 801	21 098 334
16	Стоимость по доходному подходу, руб.						31 330 887

14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Суть сравнительного подхода состоит в определении стоимости сопоставимых (похожих) объектов недвижимости с учетом корректировок на местоположение, размер, условия продажи и

т.д. При этом цена сравнимых объектов меняется в зависимости от поправок (корректировок). Общий принцип данных поправок «Сколько бы стоил сравнимый объект, если бы он продавался в настоящее время, с учетом состояния как у объекта оценки».

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

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

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

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

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

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

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

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

Таблица 14.3.1

Объекты – аналоги

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г.Казань, ул. Дзержинского, 6	216,0	18 910 000	87 546	2	1	-	8 843 212 20 12	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_216_m_ul_dzerzhinskogo_6_1324035655
2	г.Казань, ул.Московская, д.15	96,5	8 900 000	92 228	3	1	-	8 843 510 96 10	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_96.5_m_955054821
3	г.Казань, ул. Фатыха Карима, д.27	120,0	7 495 000	62 458	3	1	-	8 917 890 45 64	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_goroda_120_kv._m_771901182
4	г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 26	727,0	61 795 000	85 000	4	1	-	8 843 245 18 04	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_727_m_988431861

Выбор элементов сравнения

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости помещений по сравнительному подходу

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

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

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

Таблица 14.3.2

Значения скидки на торг на цены офисно-торговой недвижимости

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

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

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

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

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

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

Таблица 14.3.3

Значения корректировок на расположение в здании

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

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

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

Таблица 14.3.4

Значения корректировок на наличие отдельного входа

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

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

Таблица 14.3.5

Значения корректировок на площадь для административных зданий

Площадь, кв.м.		Объект-аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект-оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

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

Корректировка не применялась.

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

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

Таблица 14.3.6

Характеристика состояния отделки

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

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

Таблица 14.3.7

Корректировка на состояние отделки офисно-торговой недвижимости

Цены		Объект-аналог			
		Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект-оценки	Без отделки	1,00	0,93	0,79	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,08	1,00	0,85	0,70
	Среднее состояние	1,27	1,18	1,00	0,82
	Отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1,00

Применение корректировок основывалось на формуле:

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

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

V_a – стоимость аналога;

K – процент корректировки.

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

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

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

Где: K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт	Встроенные помещения 6-этажа №№1-21	8 843 212 20 12	8 843 510 96 10	8 917 890 45 64	8 843 245 18 04
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Дзержинского, 6	г.Казань, ул.Московская, д.15	г.Казань, ул. Фатыха Карима, д.27	г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 26
Цена предложения, руб.		18 910 000	8 900 000	7 495 000	61 795 000
Площадь, кв.м	343,8	216,0	96,5	120,0	727,0
Стоимость 1 кв.м		87 546	92 228	62 458	85 000
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл	предл
Корректировка, %		-10	-10	-10	-10
1. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
3. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Назначение	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Местоположение в масштабе НП	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Дзержинского, 6	г.Казань, ул.Московская, д.15	г.Казань, ул. Фатыха Карима, д.27	г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 26
Корректировка, %		0	0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Этаж	6	2	3	3	4
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
6. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500

Расположение относительно красной линии	1	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Наличие отдельного входа	-	-	-	-	-
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Площадь, кв.м	343,8	216,0	96,5	120,0	727,0
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,91	0,85	0,91	1,07
9. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		71 700	70 554	51 153	81 855
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0	0
10. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		71 700	70 554	51 153	81 855
Состояние отделки помещений	среднее	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"
Корректировка, коэфф.		0,82	0,82	0,82	0,82
11. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		58 794	57 855	41 946	67 121
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		58 794	57 855	41 946	67 121
Валовая корректировка		38	44	38	36
Вес	1,00	0,255	0,220	0,255	0,269
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб					56 530,92
Стоимость объекта оценки, руб					19 435 329

Таблица 14.3.9

Расчет стоимости встроенных помещений 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го

этажа №№1-15,15А,15Б,16-21 сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21	8 843 212 20 12	8 843 510 96 10	8 917 890 45 64	8 843 245 18 04
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Дзержинского, 6	г.Казань, ул.Московская, д.15	г.Казань, ул. Фатыха Карима, д.27	г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 26
Цена предложения, руб.		18 910 000	8 900 000	7 495 000	61 795 000
Площадь, кв.м	683,50	216	97	120	727
Стоимость 1 кв.м		87 546	92 228	62 458	85 000
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл	предл
Корректировка, %		-10	-10	-10	-10
1. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
3. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Назначение	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Местоположение в масштабе НП	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Дзержинского, 6	г.Казань, ул.Московская, д.15	г.Казань, ул. Фатыха Карима, д.27	г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 26
Корректировка, %		0	0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Этаж	7;8	2	3	3	4
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
6. Стоимость 1 кв.м с учетом		78 792	83 005	56 213	76 500

корр., руб.					
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Наличие отдельного входа	-	-	-	-	-
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		78 792	83 005	56 213	76 500
Площадь, кв.м	683,5	216,0	96,5	120,0	727,0
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,85	0,8	0,85	1
9. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		66 973	66 404	47 781	76 500
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0	0
10. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		66 973	66 404	47 781	76 500
Состояние отделки помещений	среднее	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"
Корректировка, коэфф.		0,82	0,82	0,82	0,82
11. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		54 918	54 451	39 180	62 730
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		54 918	54 451	39 180	62 730
Валовая корректировка		44	49	44	29
Вес	0,98	0,226	0,203	0,266	0,284
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб					52 109,62
Стоимость объекта оценки, руб					35 616 924

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

А - Возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца

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

В - Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Г - Способность учитывать специфические особенности объекта

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

1. Составляем матрицу:

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

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

Таблица 15.1

Матрица критериев

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

2. Находим сумму элементов каждого столбца.

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

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

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

Данные два действия называются нормировкой матрицы.

Находим среднее значение для каждой строки:

Таблица 15.2

Веса критериев

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

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

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

Повторяем действия для матриц попарного сравнения по критериям

1. Составляем матрицу:

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

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

Находим сумму элементов каждого столбца.

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

Таблица 15.3

Сумма элементов столбцов каждого из подходов

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

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

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

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

Таблица 15.4

Весовые коэффициенты подходов

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

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

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

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

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

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

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

В результате пункта сформированы:

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

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

Таблица 15.5

Веса подходов

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

Таблица 15.6

Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Ве с ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес ДП	Стоимость по сравнительно му подходу, руб.	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Согласованная рыночная стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136	не применялся	0	17 832 879	0,45	19 435 329	0,55	18 722 096,00	54 456,36
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3- 11,11А,12-22,8-го этажа №№1- 15,15А,15Б,16-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158	не применялся	0	31 330 887	0,45	35 616 924	0,55	33 709 255,00	49 318,59

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

52 431 351 (Пятьдесят два миллиона четыреста тридцать одна тысяча триста пятьдесят один) рубль с НДС,

44 433 348 (Сорок четыре миллиона четыреста тридцать три тысячи триста сорок восемь) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., без НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8	18 722 096	54 456,36	15 866 183	46 149,46
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	683,5	33 709 255	49 318,59	28 567 165	41 795,41
Итого:			1027,3	52 431 351		44 433 348	

Генеральный директор

Мухаметзянова Г.Р.

Оценщик



Хасанов И.И.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключение специальных экспертиз - отсутствуют









ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

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

Дата выдачи: 22.07.2016

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

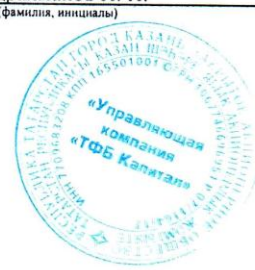
1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	16:50:011705:136
Объект недвижимости:	Встроенные помещения 6-этажа №№ 1-21, назначение: нежилое, общая площадь 343,80 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная, д.56
Состав объекта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

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

Государственный регистратор

Абдрахманов И. И.

(фамилия, инициалы)



**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Дата выдачи: 22.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

Абдрахманов И. И.
(фамилия, инициалы)



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Республика Татарстан

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

ОТИ по Вахитовскому району.
(наименование организации технической инвентаризации)

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

Татарстан

Казань

Вахитовский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание _встроенное помещения._

(назначение нежилого строения)

Район города
Город
Улица (переулок), № дома

Вахитовский

Казань

Лево-Булачная 56 (лит. А1)

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



Паспорт составлен по состоянию на

**КОПИЯ
ВЕРНА**

" 22 " июля 2006г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

[illegible]

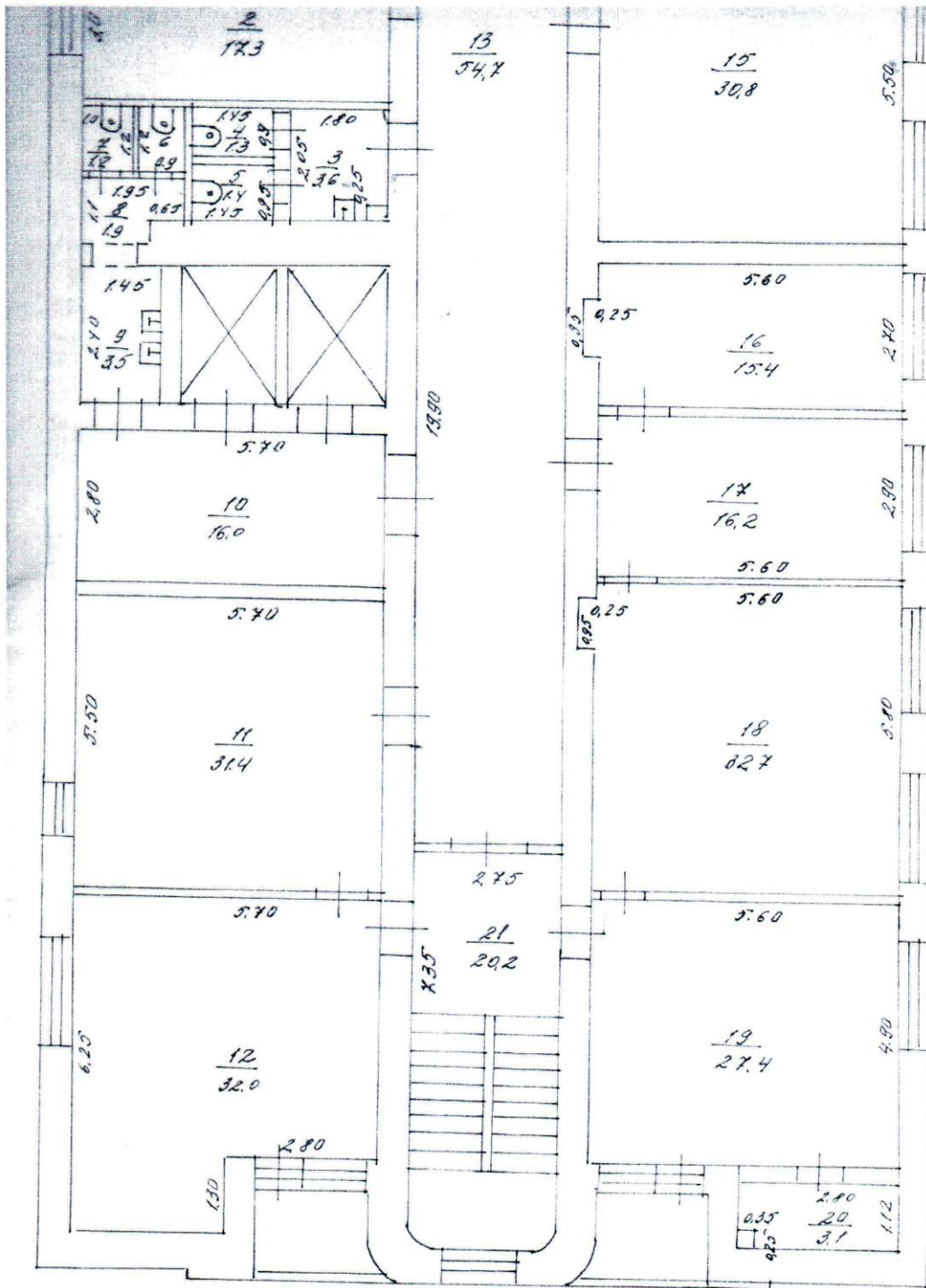
II. Экспликация земельного участка (кв.м)

[illegible]

III. Благоустройство здания (кв.м)

[illegible]





РГУП БТИ Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ			
Отдел оценки и кадастровой оценки			
по БТИ (объект недвижимости)			
Ф.И.О.	В.И.О.	Дата	
Составил	Еремичев	06	12.08.06 г.
Проверил	Касанов	15	16.08.06
Копировал	Еремичев	07	16.08.06 г.
Масштаб: 1:100			

Плс

Отчет №40 об определении рыночной стоимости

Лево-Булачна: 56

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А1 Год постройки 1997 Число этажей 9 Сборник № 28
Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная Таблица № 93

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

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

ХII. Общая стоимость (в руб.)

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

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

XIII. Отметка о последующих обследованиях

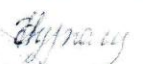
Отчет №40 об определении рыночной стоимости

В данном документе
пронумеровано
прошнуровано

" 1 " листов

6616 ЛИСТОВ

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


Нургалиева Ф.Б.



КОПИЯ

Республика Татарстан

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

ОТИ по Вахитовскому району.

(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край

Татарстан

Район

Город (др. поселение)

Район города

Казань

Вахитовский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание _встроенное помещения._

(назначение нежилого строения)

Район города

Город

Улица (переулок), № дома

Вахитовский

Казань

Лево-Булачная 56 (лит. А1)

На переоборудованном
литера, квартира, помещение
разрешения не предъявлено
22 июля 2006 г.

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

Паспорт составлен по состоянию на

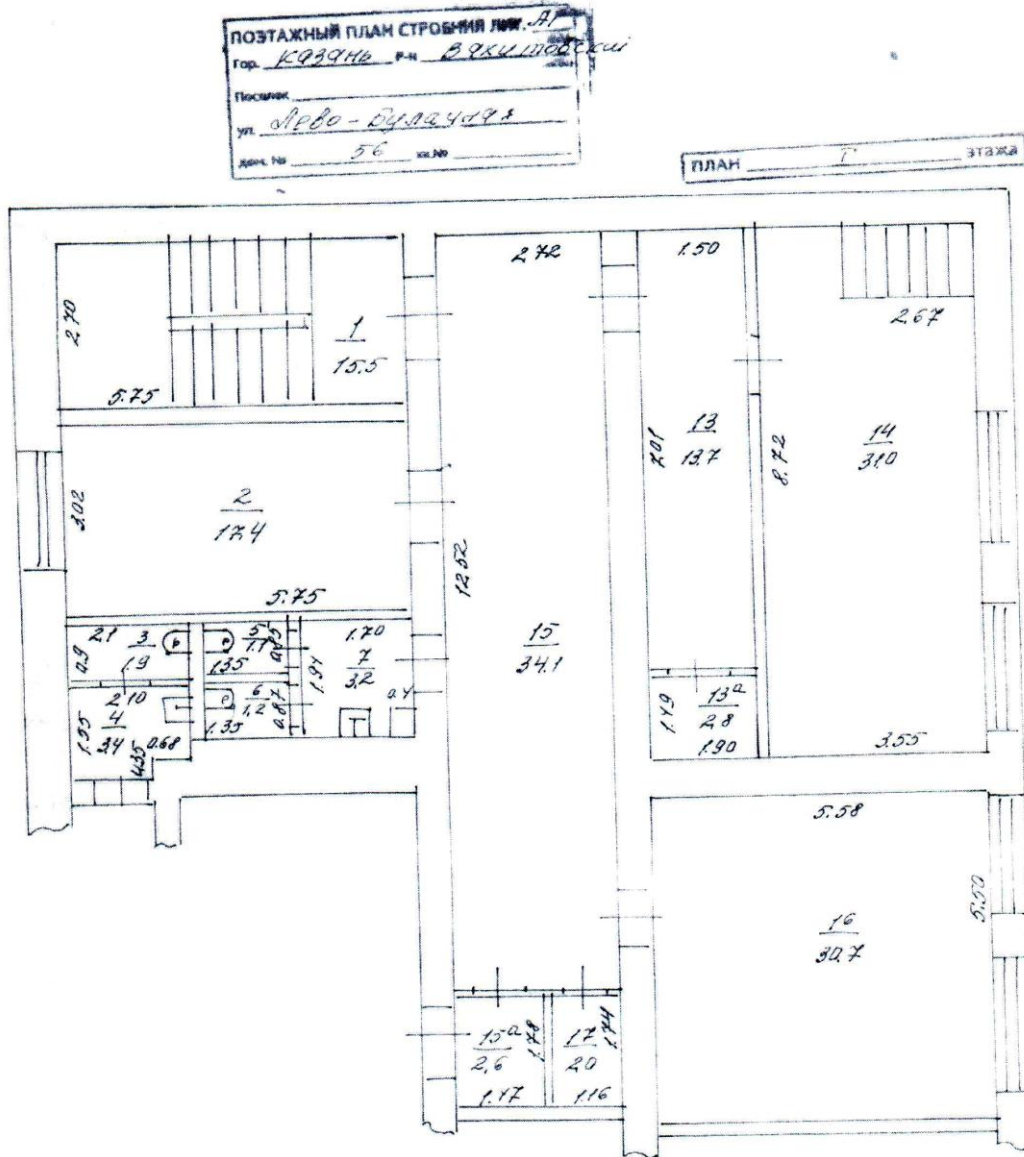
" 22 "

июля

2006г.

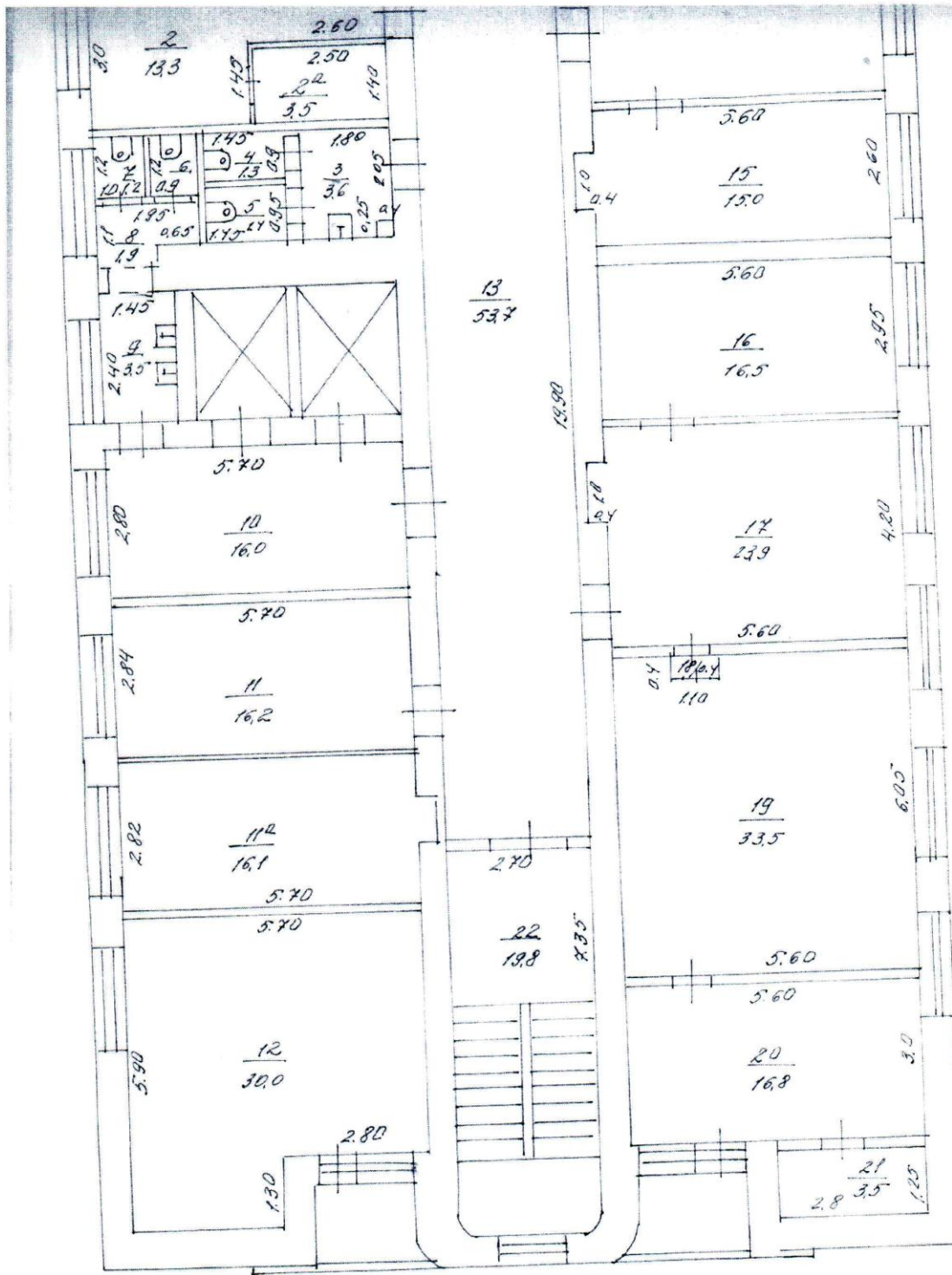
(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ
ВЕРНА



РГУП БТИ Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Отдел технической инвентаризации по Вахитовскому р-ну г.Казани			
	В.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Ерменцов	Ер.	2007.06.1
Проверил	Лоскутова	Лос.	18.06.2008
Копировал	Ерменцов	Ер.	2008.10.01
МАСШТАБ 1:100			



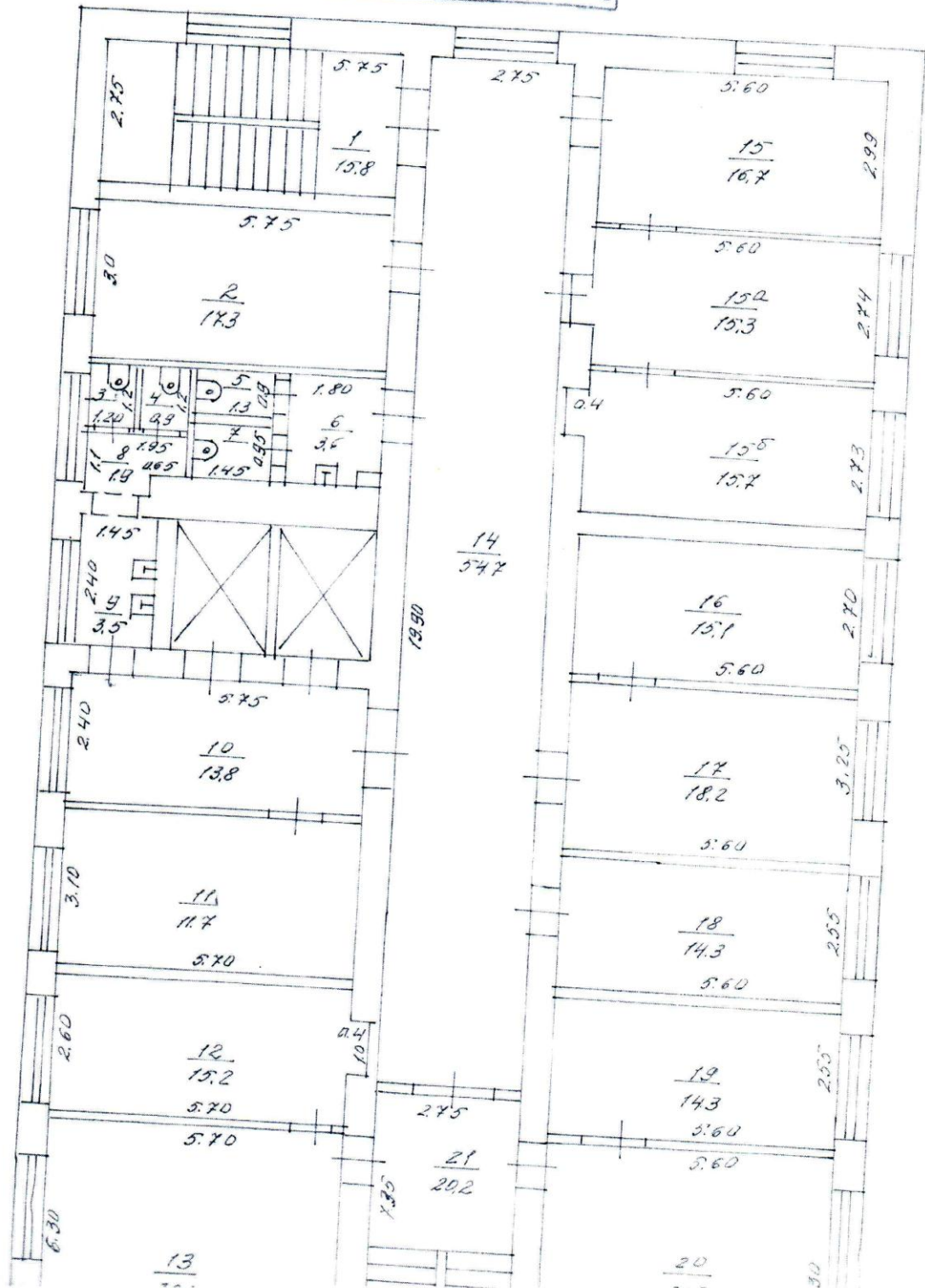


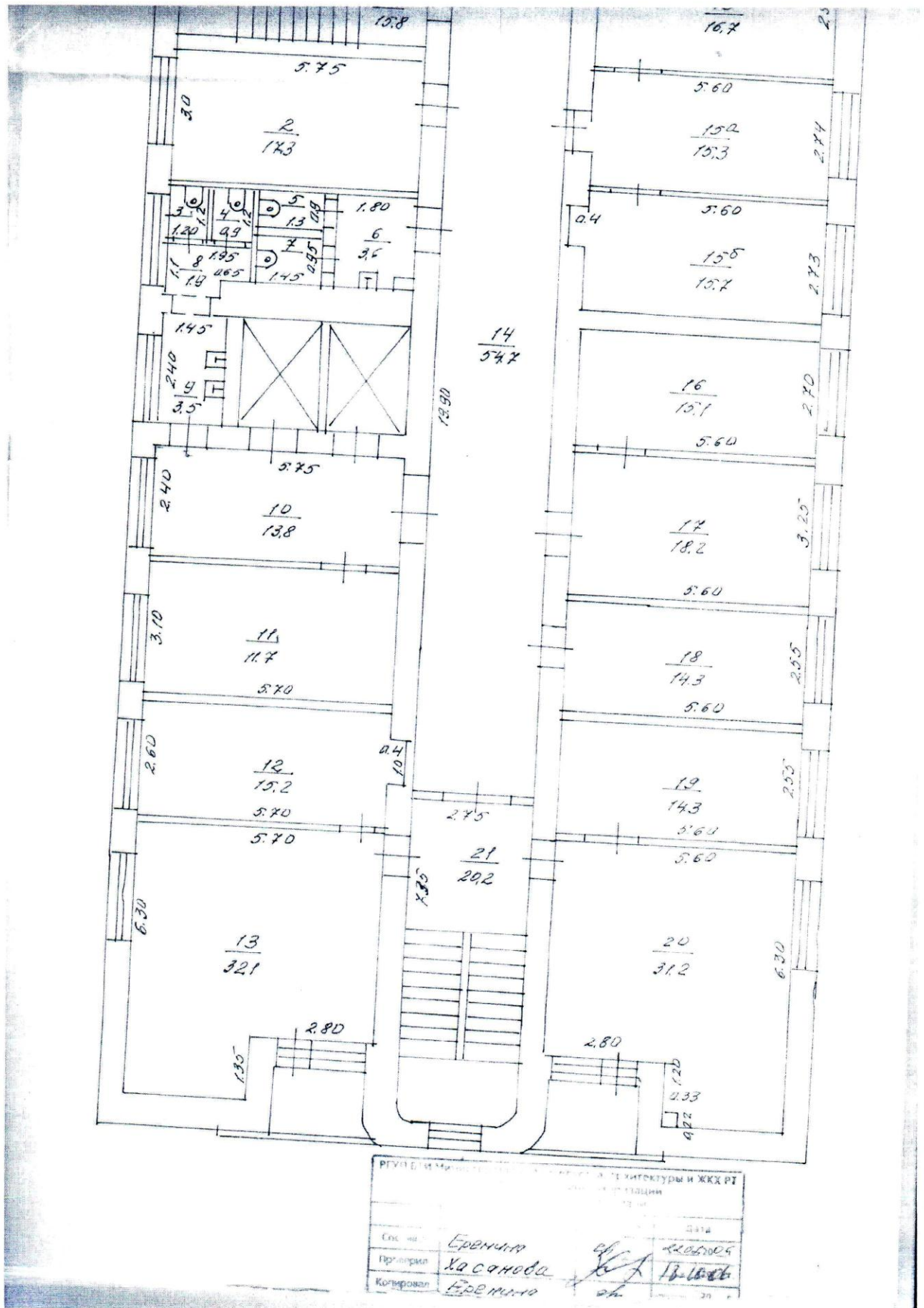
РГ УП БТИ Министрства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ			
Отдел технической инвентаризации			
по объектам: 109-10-1-100			
№ п/п	И.О.Ф.	Дата	
Составил	Ермичев	02.04.95	
Проверил	Хасанов	16.04.95	
Копировал	Ермичев	15.05.95	
Масштаб: 1:100			

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. №1
Гор. КАЗАНЬ Р-н Волжский
Поселок Сев.-Бульварный
Дом. № 56 кв. №

КОПИЯ

ПЛАН Л.И.И. СТЯЖ





Пол:

Отчет №40 об определении рыночной стоимости

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

Левобулачная Л 56

[illegible]

Экспликация к поз

асположенного в городе (поселке) г. Казани

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

Лево-Булачна: 56

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

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

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

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

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

10

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XII. Общая стоимость (в руб.)

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

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

Паспорт выдан:	" " 2006г.
Руководитель	Нургалиева Ф.Б.
М.П.	подпись фамилия

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

XIII. Отметка о последующих обследованиях

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

В данном документе
пронумеровано
прошнуровано

"11" листов
одиннаццать листов

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



ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ «ТФБ КАПИТАЛ»

ТФБ КАПИТАЛ

ASSET MANAGEMENT

420111, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2
Тел.: (843) 291-17-92, 291-16-47, Тел./факс: (843) 291-98-43

43/2, Chernyshevsky St., 420111, Kazan, Republic of Tatarstan, Russian Federation
E-mail: tfbkapital@tfb.ru Tel.: 7 (843) 291-17-92, 291-16-47, Tel./fax: 7 (843) 291-98-43

Исх. №

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

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

1.

Справка о балансовой стоимости активов
на 6 февраля 2018 года

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

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

44 285 106

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

Главный бухгалтер



Горбунова Т.В.

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

05.02.2018 Офисное помещение, 45 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь Ввод и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 45 м²

№ 1154675793, размещено 15 января в 10:10 3096 (+3)



Avito

2 000 000 ₽

8 906 111-93-77

Написать сообщение

Белые горы
Агентство
На Avito с мая 2015
Завершено 5 объявлений

18 объявлений пользователя

Контактное лицо
Злата Алексина

Адрес
Татарстан, Казань, ул Лево-Булачная, 16

Площадь: 45 м²

Адрес: Казань, ул Лево-Булачная, 16
Кремлёвская (200 м) Площадь Тухая (1.3 км)
Козья Слобода (2.8 км) [Посмотреть карту](#)

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

[Попаловаться](#)

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Вакансии](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений России. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Служба услуг на сайте, мы принимаем оплату. Информация о cookies.

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

1/1

05.02.2018 Офисное помещение 281.70 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение 281.70

№ 918118669, размещено 16 января в 09:00 2289 (+2)

28 200 000 ₽



8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости
Агентство
На Avito с мая 2011

Контактное лицо
Служба входящих звонков

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

Площадь: 281.7 м²

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

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

Попаловаться

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

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект – 3 к таблице 12.9.1

05.02.2018 Коммерческое помещение 300 м², ул Островского, 67 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объя...

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь Выход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Коммерческое помещение 300 м², ул Островского, 67

• 31 500 000 ₽

№ 1074676528, размещено 31 января в 05:37 991 (+4)



8 843 212-20-12

Написать сообщение
В сети

ООО БПУ "Недвижимость
и Закон"
Агентство
На Avito с декабря 2013



Адрес
Татарстан, Казань, Островского ул, 67

Площадь: 300 м²

Адрес: Казань, Островского ул, 67

Площадь Тукая (400 м) Суковная слобода (1.4 км)
Кремлёвская (1.8 км) [Посмотреть карту](#)

Компания Недвижимость и Закон предлагает вам выгодные условия для покупки готового офисного помещения с современным ремонтом и мебелью площадью 300 кв.м. на первом этаже здания с отдельным входом по ул.Островского д.67 (Около Баскет-холла) в Вахитовском районе. Центр Казани! Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Отличный вариант для инвестиций. Успейте забронировать помещение для своего бизнеса!

Идеально подходит под представительство, офис, гостиницу, медцентр. Очень удачное месторасположения для ведения бизнеса, напротив Баскет-холл, Парк "Тысячелетие", Оз. Кабан, ТЦ "Кольцо". Имеется охраняемая парковка. Сделан ремонт под офис, установлены стеклянные перегородки, кондиционеры, серверная, свой c/u, на полу керамогранит, потолки- Армстронг,

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_300_m_ul_ostrovskogo_67_1074676528

1/2

05.02.2018

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

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)

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

[Подать объявление](#)

[Коммерческая недвижимость](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Казань](#)

[Станция метро](#)

[Найти](#)

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

[В каталог](#) [Следующее](#) →

Офис 96.5 м²

№ 955054821, размещено 30 января в 13:46

[1218 \(+6\)](#)

8 900 000 ₽

8 843 221-57-22

[Написать сообщение](#)

[Супермаркет Недвижимости](#)
Агентство

Контактное лицо
Людмила

Адрес
Татарстан, Казань, Московская, 15



Кадастровый номер 16:50:011****2** проверен

[Посмотреть отчёт](#)

Площадь: 96.5 м²

Адрес: Казань, Московская, 15

Кремлёвская (300 м)

Площадь Тукая (1.3 км)

Козья Слобода (2.9 км)

[Посмотреть карту](#)

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

[Пожаловаться](#)

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Выплаты](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений России. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплата услуг на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_96.5_m_955054821

1/1

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект – 5 к таблице 12.9.1

05.02.2018 Офисное помещение 216 м² ул Дзержинского, 6 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлен...

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)

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

[Подать объявление](#)

[Коммерческая недвижимость](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Казань](#)

[Станция метро](#)

[Найти](#)

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

[Назад](#) [Следующее](#) →

Офисное помещение 216 м² ул Дзержинского, 6

№ 1324035655, размещено 1 февраля в 10:05 [70 \(+3\)](#)

• 18 910 800 ₽



8 643 212-20-12

[Написать сообщение](#)
В сети

ООО БПУ "Недвижимость
и Закон"
Агентство
На Avito с декабря 2013



Адрес
Татарстан, Казань, Дзержинского ул, 6

Площадь: 216 м²

Адрес: Казань, Дзержинского ул, 6

Кремлёвская (500 м)

Площадь Тукая (1.2 км)

Козья Слобода (2.6 км)

[Посмотреть карту](#)

Компания Недвижимость и Закон предлагает вам выгодные условия для покупки готового офисного помещения 216 кв.м (целый этаж) в самом центре города по ул. Дзержинского, 6

Помещение расположено на втором этаже трехэтажного офисного здания, имеется возможность приобрести как целиком, так и несколько помещений разными площадями от 7,7 кв.м. Во всех помещениях сделан ремонт, окна пластиковые, потолки армстронг, пол, общий санузел на этаже, есть кабинет руководителя с приемной, все в чистом и хорошем состоянии. Земля в собственности.

Имеется не большая парковка во дворе, и рядом множество платных парковок.

При приобретении целиком этажа возможна скидка!

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_216_m_ul_dzerzhinskogo_6_1324035655

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект – 6 к таблице 12.9.1

05.02.2018 Офисное помещение, 602 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 602 м²

№ 721285840, размещено 9 января в 10:41 2889 (+2)

115 000 Р за м²

8 843 245-18-04

Написать сообщение

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Avito с декабря 2012
Контактное лицо
Менеджер
Адрес
Татарстан, Казань, Гоголя ул, 3а



Площадь: 602 м²

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

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

Возможно разделение площадей на 240 м² и 353 м².

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

Возможна аренда помещений.

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

Помолвиться

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

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект – 7 к таблице 12.9.1

05.02.2018

Офис 240 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)

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

[Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимость

[Поиск по объявлениям](#)

Казань

Станция метро

[Найти](#)

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

[Назад](#) [Следующее](#) →

Офис 240 м²

№ 1223533728, размещено 17 января в 12:40

[673 \(+2\)](#)

26 700 000 ₽



8 843 207-01-15

[Написать сообщение](#)
В сем

[Алатырь](#)
Агентство

Контактное лицо
Екатерина

Адрес
Татарстан, Казань, Право - Булачная, 37

Площадь: 240 м²

Адрес: Казань, Право - Булачная, 37

Кремлёвская (700 м) Площадь Тухая (800 м)
Суконная слобода (2.5 км) [Посмотреть карту](#)

Продается административное офисное здание на Правобулачной. Шикарное место, исторический центр нашего города.

В здании сделан достойный и современный ремонт. Помещение оборудовано системой вентиляции, кондиционирования, телефонной линией, пожарной сигнализацией, системой видеонаблюдения. Подведены все необходимые коммуникации, отопление.

В здании сооружена арка - возможность заезжать во двор здания. Также парковочные места есть и у фасада здания.

Первая линия, здесь всюду большой автомобильный и пешеходный трафик.

Отличный вариант для ваших инвестиций. Возможна продажа как всей территории, так и частично.

Рядом находятся улицы: Мусы Джалиля, Чернышевского, Тази Гиззата, Московская, Привокзальная площадь, Метро Кремлевская и Тухая.

[Поговорить](#)

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_240_m_1223533728

1/2

05.02.2018 Офисное помещение, 355 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 355 м²

№ 1220092113, размещено 23 января в 11:28 491 (+3)

120 000 ₽ за м²

8 843 245-18-04

Написать сообщение

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Avito с декабря 2012
Контактное лицо
Менеджер
Адрес
Татарстан, Казань, ул Гоголя, 3а



Площадь: 355 м²

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

Продается блок-офис в историческом центре города, в пятиэтажном бизнес-центре на ул. Гоголя 3а.
Пассажирский лифт, система видеонаблюдения, централизованная система вентиляции, подведены все коммуникации. Подземный паркинг и парковка перед зданием.
В шаговой доступности остановки общественного транспорта и ст. метро "Пл. Тукая".

Помаловаться

Другие объявления агентства [Группа компаний "Аренда-сервис Казань"](#)



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_355_m_1220092113 1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект – 9 к таблице 12.9.1

05.02.2018 Офисное помещение, 727 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь Ввод и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще... Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 727 м²

№ 968431861, размещено 30 января в 11:00 801 (+2)

• 85 000 ₽ за м²

8 843 245-18-04

Написать сообщение

Группа компаний "Аренда-сервис
Казань"

Агентство

На Avito с декабря 2012

Контактное лицо

Менеджер

Адрес

Татарстан, Казань, ул Парижской
Коммуны, 26



Площадь: 727 м²

Адрес: Казань, ул Парижской Коммуны, 26

Площадь Тукая (1 км) Кремлёвская (1.6 км)
Суконная слобода (2.1 км) [Посмотреть карту](#)

Продаются офисные помещения на 4 этаже Бизнес-центра на пересечении ул. Парижской Коммуны-Нариманова. В непосредственной близости остановки общественного транспорта, ст. метро "Пл. Тукая", живописная набережная оз. Кабан, ТТАТ им. Г. Камала.

Здание после капитальной реконструкции. Помещение с качественной чистовой отделкой.

Имеется система вентиляции/кондиционирования, ОПС, круглосуточная профессиональная охрана и видеонаблюдение. Высота потолков 2,7 метра, в здании 2 пассажирских лифта.

Возможна аренда отдельного этажа и здания целиком.

Муниципальная парковка перед зданием для клиентов и паркинг во внутреннем дворе для арендаторов.

Окружение: улицы Нариманова, Габдуллы Тукая, Татарстан, многопрофильная клиника «Будь здоров».

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_727_m_968431861

1/2

05.02.2018 Офисное помещение в центре города 120 кв. м - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлени...

+7 _____ - - - Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь Выход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение в центре города 120 кв. м

• 7 495 000 ₽

№ 771901182, размещено 9 января в 15:14 4231 (+1)



8 917 890-45-64

Написать сообщение

АН "Азбука Жилья"

Агентство

На Avito с марта 2014

Завершено 65 объявлений

46 объявлений пользователя

Контактное лицо

Виктория

Адрес

Татарстан, Казань, Габдуллы Тукая ул, 64

Площадь: 120 м², Класс здания: а

Адрес: Казань, Габдуллы Тукая ул, 64

Площадь Тукая (1.1 км)

Суконная слобода (1.8 км)

Кремлёвская (1.9 км)

[Посмотреть карту](#)

Продается два офисных помещения в торгово-административном здании "Четыре татарина" в центре города на Ул Габдуллы Тукая, 64 (в здании Бахетле халляль).

Первая линия. Отличный пешеходный и автомобильный трафик.

Помещения площадью 115,3 и 119,8 кв.м, расположены на 3 этаже 4х этажного здания.

Черновая отделка. Свободная планировка. Высота потолков - 3 метра.

Наличие платной и бесплатной парковки.

Документы готовы. Возможен обмен.

Звоните!!!!

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_goroda_120_kv_m_771901182

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект – 11 к таблице 12.9.1

05.02.2018 Продам офисное помещение, 157.2 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайт...

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь Выход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще... Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Продам офисное помещение, 157.2 м²

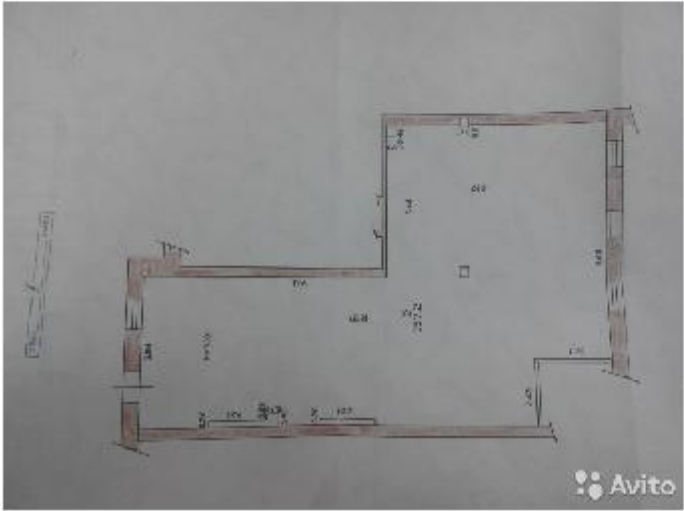
№ 882316367, размещено 29 января в 19:55 2833 (+1)

6 000 000 ₽

8 927 033-11-38

Написать сообщение

Агентство недвижимости "ИМПЕРИЯ"
Агентство
На Avito с июля 2012
Контактное лицо
Александр
Адрес
Татарстан, Казань, Фатыха Карима 27



Площадь: 157.2 м²

Адрес: Казань, Фатыха Карима 27
Площадь Тукая (1.3 км) Султанная слобода (2 км)
Кремлёвская (2.1 км) [Посмотреть карту](#)

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

[Попаловаться](#)

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости "ИМПЕРИЯ"](#)



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

1/2

05.02.2018 Офисное помещение, 435 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)

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

[Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимость

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

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

[В каталог](#) [Следующее](#) →

Офисное помещение, 435 м²

№ 1176592769, размещено 1 февраля в 10:57

2412 (+5)

• 17 400 000 ₽



8 906 111-93-77

[Написать сообщение](#)

[Белые горы](#)
Агентство
На Avito с мая 2015
Завершено 5 объявлений

18 объявлений пользователя

Контактное лицо
Злата Алексина
Адрес
Татарстан, Казань, ул. Московская, д.11

Площадь: 435 м²

Адрес: Казань, ул. Московская, д.11

Кремлёвская (300 м)

Площадь Туккая (1.4 км)

Козья Слобода (2.8 км)

[Посмотреть карту](#)

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

[Попаловаться](#)

Похожие объявления



Офисное помещен...
Московская, 13а
Кремлёвская
12 000 000 ₽



Офисное помещен...
ул. Лево-Булачная, ...
Кремлёвская
2 000 000 ₽



Офисное помещен...
ул. Московская, 15
Кремлёвская
5 690 000 ₽



Офисное помещен...
ул. Московская, 15
Кремлёвская
4 400 000 ₽

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

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект –1 к таблице 12.9.2

05.02.2018 Офисное помещение, 230 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

В каталог Следующее →

Офисное помещение, 230 м²

№ 922187313, размещено 23 января в 09:25 1809 (+1)

900 Р в месяц за м²

Без залога



8 905 023-60-11

Написать сообщение

Ольга
Агентство
На Avito с января 2012
Завершено 26 объявлений
3 объявления пользователя

Контактное лицо
Ольга
Адрес
Россия, Республика Татарстан, Казань, м. Кремли́нская, улица Некрасова, 28

Площадь: 230 м², Класс здания: а

Адрес: Россия, Республика Татарстан, Казань, м. Кремли́нская, улица Некрасова, 28
Кремли́нская (1.7 км) Площадь Тукая (500 м)
Суконная слобода (1.6 км) [Посмотреть карту](#)

Сдам офис на длительный срок. С хорошим, качественным, новым евро ремонтом. Расположенный на втором этаже. Имеется два входа. Есть место для вывески. Два с/у, кабинет руководителя, два больших кабинета, кухня, большой холл. Все готовое для работы. В кабинетах кондиционирование. Имеется сигнализация. Перегородки - стекло, стены - декоративная штукатурка. Есть 2 балкона. Парковка рядом. Стоимость 900 рублей за квадратный метр в месяц

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

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

1/2

Отчет №40 об определении рыночной стоимости

159

05.02.2018 Офисное-торговое помещение, 359 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайт...

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное-торговое помещение, 359 м²

№ 820192560, размещено 19 января в 07:53 2769 (+1)

420 Р в месяц за м²

Залог 420 Р



8 987 290-35-19

Написать сообщение

Мелита-Аренда

Агентство

На Avito с марта 2013

Контактное лицо

Марат, Лилия

Адрес

Россия, Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, улица Мазита Гафури, 50

Площадь: 359 м², Класс здания: а

Адрес: Россия, Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, улица Мазита Гафури, 50

Площадь Тукая (2.5 км) Суконная слобода (2.7 км) Кремлёвская (3.1 км) [Посмотреть карту](#)

Сдаётся в аренду современное с качественным ремонтом помещение Ореп Срасе 359 м² с отдельным входом

-высокие потолки

- свой сан.узел.

- Своя парковка на неограниченное количество мест для вас и ваших клиентов.

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

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

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe-torgovoe_pomeschenie_359_m_820192560

1/2

05.02.2018 Офисное помещение, 65 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Назад Следующее →

Офисное помещение, 65 м²

№ 1672721994, размещено 1 февраля в 14:28 96 (+3)

43 000 Р в месяц

Без залога



8 917 260-27-12

Написать сообщение

Объединенная Бетонная Компания
Агентство

Адрес
Казань, м. Кремлевская ул.Московская
д.15

Площадь: 65 м²

Адрес: Казань, м. Кремлевская ул.Московская д.15
Кремлевская (300 м) Площадь Туклая (1.3 км)
Козья Слобода (2.9 км) [Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду офисное помещение площадью 68,5 кв.м. в офисном центре по ул. Московская д.15.Сдача от собственника. Центр города. Удобное месторасположение.

[Помаловаться](#)

Другие объявления агентства [Объединенная Бетонная Компания](#)



Помещение свобо...
тунакова д.56а
Кремлевская
2 300 000 Р



Производственное...
ул Рахимова, 8
Северный вокзал
30 000 000 Р

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_65_m_1672721994

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект – 4 к таблице 12.9.2

05.02.2018 Офисные помещения от 20 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисные помещения от 20 м²

№ 575110835, размещено 30 января в 17:06 1786 (+2)

650 ₽ в месяц за м²

Залог 650 ₽



8 917 912-06-06

Написать сообщение

A-DEVELOPMENT
Агентство
На Avito с ноября 2015
Контактное лицо
Кристина
Адрес
Татарстан, Казань, ул Тами Гиззата, 1B

Площадь: 20 м²

Адрес: Казань, ул Тами Гиззата, 1B
Кремлёвская (700 м) Площадь Тухая (900 м)
Суконная слобода (2.6 км) [Посмотреть карту](#)

Сдаются офисные помещения.

Сдача поофисно - 4 помещения от 12,3 до 32,6 м2.
Или сдача целиком офисным блоком 200 м2
Ставка 650 руб/м2.

Характеристика и отличительные особенности помещения:
- 3 этаж
- Доступная аренда
- Есть возможность арендовать офис с мебелью
- Есть готовый ресепшен при входе в офис
- Помещения закрываются на электронный замок
- Своя парковка и рядом городской паркинг
- Транспортная доступность (Рядом Кировская и Кремлевская дамбы.
Доступны подъезды со стороны Кремля, Жд вокзала)
- В шаговой доступности 2 ст.метро "Кремлевская" и "Тукаевская"
- Система регулируемой вытяжки и вентиляции

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_20_m_575110835

1/2

Отчет №40 об определении рыночной стоимости

162

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект – 5 к таблице 12.9.2

05.02.2018 Офисное помещение, 300 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)

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

[Подать объявление](#)

[Коммерческая недвижимость](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Казань](#)

[Станция метро](#)

[Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Сдам](#) / [Офисное помещение](#)

[Назад](#) [Следующее](#) →

Офисное помещение, 300 м²

№ 1134480774, размещено 1 февраля в 11:07

1385 (+2)

210 000 ₽ в месяц

Заполн 210 000 ₽



8 916 181-17-65

[Написать сообщение](#)

[Владимир](#)

Арендодатель

На Avito с 26 декабря 2017

1 объявление пользователя

Адрес

Татарстан, Казань, Островского 67

Площадь: 300 м², Класс здания: b

Адрес: Казань, Островского 67

Площадь Тукая (400 м)

Суконная слобода (1.4 км)

Кремлёвская (1.8 км)

[Посмотреть карту](#)

Сдается офис с отдельным входом с улицы Островского и согласованным рекламным местом. Современная отделка, рядом недорогая парковка. Кабинетная планировка, оборудованная серверная. Отдельно выделена зона руководителя с приемной и комнатой отдыха.

[Попаловаться](#)

Похожие объявления



Офисное помещен...
ул Некрасова, 28
Площадь Тукая



Офисное помещен...
Россия, Республик...
Площадь Тукая



Офисное помещен...
ул Ульянова-Ленин...
Площадь Тукая



Сдам офисное пом...
улица Островского...
Площадь Тукая

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_300_m_1134480774

1/2

05.02.2018 Помещение свободного назначения - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте A...

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь Выход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Помещение свободного назначения

№ 848861701, размещено 3 февраля в 09:03 3340 (+5)

39 600 ₽ в месяц
Без запора

8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости
Агентство
На Avito с мая 2011

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Лево-Булачная, д. 24



Площадь: 72 м², Класс здания: b

Адрес: Казань, ул. Лево-Булачная, д. 24
Площадь Тукая (1.1 км) Кремлёвская (400 м)
Суконная слобода (2.8 км) [Посмотреть карту](#)

Сдаю помещение 72 кв.м. в торгово-офисном центре, расположенное в центре города по адресу ул. Лево-Булачная, д. 24.

Здание находится на 1-ой линии, 2 входа со стороны Булака и с пер. Кирова.

Цокольный этаж. Телефон, интернет, охрана. Расположено в историческом центре города, высочайший пешеходный и автомобильный трафик.

Подходит под любой вид услуг, офис или торговлю (кроме общепита).

Лучшее предложение в этом районе по цене и качеству!

Подробнее: артикул объекта 9307 на сайте компании.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_848861701

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект – 7 к таблице 12.9.2

05.02.2018

Офис 300 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - -

Выслать ссылку 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

[Вход и регистрация](#)

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

[Подать объявление](#)

[Коммерческая недвижимость](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Казань](#)

[Станция метро](#)

[Найти](#)

[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Сдам](#) / [Офисное помещение](#)

[Назад](#) [Следующее](#) →

Офис 300 м²

№ 1151768282, размещено 30 января в 11:11

[548 \(+1\)](#)

165 000 ₽ в месяц

Без залога



8 962 558-71-11

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Tatstate. Недвижимость](#)
Агентство
На Avito с марта 2012
Завершено 167 объявлений

65 объявлений пользователя

Контактное лицо
Ильнар
Адрес
Татарстан, Казань, ул Парижской Коммуны

Площадь: 300 м², Класс здания: а

Адрес: Казань, ул Парижской Коммуны

[Площадь Тукая \(700 м\)](#)

[Кремлёвская \(1.5 км\)](#)

[Суконная слобода \(2 км\)](#)

[Посмотреть карту](#)

Аренда офиса в самом центре Казани.

Офисные помещения расположены в историческом центре города, в престижном деловом районе Казани, в Бизнес-центре "Парижской Коммуны" возле оживленных транспортных магистралей с активным людским потоком. БЦ находится возле одной из главных центральных улиц города – ул. Татарстан, вблизи «ТТАТ им. Г. Камала», Института филологии и межкультурной коммуникации Казанского Федерального Университета, ул. Московская, Лево-Булачная, Н. Столбова, центр офисно-торговой застройки, зона деловой активности и культурного отдыха.

Предлагаемые помещения

- БЦ "Парижской Коммуны" – новый современный бизнес-центр класса В, введен в эксплуатацию в 2014 г.
- Отделка фасадов здания из натуральных материалов, высокие потолки, качественные окна, современные инженерные системы
- Офисные помещения находятся на 3-м этажах здания
- Общая площадь составляет – 329,3 кв.м.
- Высота потолков – 2,8 м, отделка комнат - чистовая, в местах общего

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_300_m_1151768282

1/2

05.02.2018 Офис с отдельным входом, 102 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - - - - Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь Ввод и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офис с отдельным входом, 102 м²

№ 1094732857, размещено 25 января в 11:11 [243 \(+2\)](#)

450 ₽ в месяц за м²
Залог 450 ₽

8 643 290-35-19

Написать сообщение

Мелита-Аренда
Агентство
На Avito с марта 2013

Контактное лицо
Марат

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



Площадь: 102 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, улица Мазита Гафури, 50

Площадь Тукая (2.5 км) Суконная слобода (2.7 км)
Кремлёвская (3.1 км) [Посмотреть карту](#)

Сдаём в аренду офис 102 м² на 1-ом этаже офисного центра на Гафури, 50 с отдельным входом и своим санузлом.

- отдельный вход
- свой санузел
- новый ремонт
- возможность размещения вывески на козырьке
- огромная парковка
- 5 минут езды от метро "Площадь Тукая"
- фуд-корт
- развитая инфраструктура
- высокие потолки

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/office_s_odelnym_vhodom_102_m_1094732857

1/2

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594
Объект – 9 к таблице 12.9.2

05.02.2018 Офисное помещение, 208.1 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 208.1 м²

№ 730002378, размещено 9 января в 10:56 1797 (+1)

400 Р в месяц за м²

Залог 400 Р



8 643 245-18-04

Написать сообщение

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Avito с декабря 2012
Контактное лицо
Менеджер
Адрес
Татарстан, Казань, ул Профсоюзная, 40

Площадь: 208.1 м²

Адрес: Казань, ул Профсоюзная, 40

Площадь Тукая (300 м)

Кремлёвская (1.1 км)

Суконная слобода (2 км)

Посмотреть карту

Сдаются помещения в цокольном этаже Бизнес-центра, площадью 208 кв.м. (этаж целиком 388,3 кв.м.), стоимость 400 р/кв.м. Возможно использование под офис, танцевальный/йога зал, склад.

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

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

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

Окружение: улицы Баумана, Университетская, Астрономическая, Кремлевская, остановка метро Площадь Тукая, ТЦ Кольцо, ТК ГУМ, Федеральный университет, Пенсионный фонд РТ.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_208.1_m_730002378

1/2

Отчет №40 об определении рыночной стоимости

167



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Хасанова Ильнара Илгизаровича

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

о том, что Хасанов Ильнар Илгизарович является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»
и включен(а) в реестр оценщиков «19» ноября 2010 г.
за регистрационным № 007022.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2017 г.

Дата выдачи: «16» ноября 2017 г.

Председатель Правления
регионального отделения РОО
«Общество оценщиков Татарстана»

Д.Ю. Захматов

Т № 00658



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Исх № 1155/316 - О
от 10.02.2016г.

Для предоставления по месту требования

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

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

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

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

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

Основное место работы: Закрытое Акционерное Общество "АК ВОСТОК"

Общий рабочий стаж (лет): 9

Стаж оценочной деятельности (лет): 5

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

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

Исполнительный директор РОО _____

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



С.Д.Заякин



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Хасанов Ильнар Илгизарович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9205 № 732982, выдан 04.05.2006г.

УВД Авиастроительного района гор. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 19 » ноября 2010г., регистрационный № 007022

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 22 » ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022429 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 108583

Настоящий диплом выдан

Касанову

(фамилия, имя, отчество)

Миссару Миссаровичу

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте

(наименование образовательного учреждения)

экономики, управления

образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

и права (г. Казань)

по программе

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

"Высшая статистика"

предпринимательства (бизнеса)

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

удостоверяет право (соответствие квалификации) Касанова

(фамилия, имя, отчество)

Миссару Миссаровича

(наименование)

на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики

статистики предпринимательства (бизнеса)

(наименование)

Председатель государственной

аттестационной комиссии

Н.А. Миссаров

Город Казань

Регистрационный номер 183/2010

МРО: Госман. 1396

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17490B4000093

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ХАСАНОВ ИЛЬНАР ИЛГИЗАРОВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Страховая премия
500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ 0,3 % от страховой суммы

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» октября 2017 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «07» октября 2017 г.	по «06» октября 2018 г.
-------------------------------------	------------------------	-------------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Казанский филиал: г. Казань, ул. Николая Столбова, д. 2

От имени Страховщика:  /Л.Р.Файзрахманова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г.Казань

Дата выдачи «06» октября 2017 г.



ПОЛИС № 4991R/776/00411/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00411/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «АК ВОСТОК»

Юридический адрес: РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, оф. 25-2

ИНН 1657229720 Резидент

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности - Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

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

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

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик:

Брюханова Р.Ф.

На основании Доверенности №9157/16
от 06.12.2016г.

Страхователь:

Место и дата выдачи полиса:

«АК ВОСТОК»
г. Казань 27.02.2017г.

В данном документе
прошито,
пронумеровано
скреплено печатью и
подписью 173
(сто семь)
лист(ов)

