ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки: Встроенные помещения 6-этажа №1-21, общей

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

Вид стоимости: Рыночная стоимость

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

«ТФБ-Инвестиционный»

Оценщик: Хасанов Ильнар Илгизарович

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой

договор:

OOO «AK BOCTOK»

Дата определения стоимости: 08.02.2017г.

Дата проведения оценки: 08.02.2017г.

Дата составления отчета: 09.02.2017г.

Дата обследования: 08.02.2017г.

Порядковый номер отчета: 47

КАЗАНЬ

2017 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ8
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ11
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 ПОЛУЧЕНИЯ13
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ14
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ
ПРИМЕНЕНИЯ14
10.ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ16
11.ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,
УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА
ОЦЕНКИ21
12.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ
ФАКТОРОВ28
13.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ55
14.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ57
14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ57
14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ63
14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
ОЦЕНКИ86
15.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ96
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ101
ПРИЛОЖЕНИЯ102
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ102
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ107

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

Генеральному директору

ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У.

ЗПИФ недвижимости «ТФБ-

Инвестиционный»

Яруллиной А.Ф.

Уважаемая Айгуль Фирдинатовна!

На основании договора № 61-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №61-О/1-17 от 16.01.2017г., заключенных между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной стоимости встроенных помещений 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенных помещений 7-го этажа №№1,2,2A,3-11,11A,12-22,8-го этажа №№1-15,15A,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56, по состоянию на дату оценки 08.02.2017 г.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов оценки.

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

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

52 588 975 (Пятьдесят два миллиона пятьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот семьдесят пять) рублей с НДС,

44 566 928 (Сорок четыре миллиона пятьсот шестьдесят шесть тысяч девятьсот двадцать 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</i> (условный) номер: 16:50:011705:136	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8	18 712 679	54 428,97	15 858 203	46 126,24
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2A,3- 11,11A,12-22,8-го	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.	683,5	33 876 296	49 562,98	28 708 725	42 002,52

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

этажа №№1- 15,15A,15Б,16-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158	Лево-Булачная, д.56				
Итого:		1 027.3	52 588 975	44 566 928	

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.

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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки:

Встроенные помещения 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2A,3-11,11A,12-22,8-го этажа №№1-15,15A,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	A1
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	не зарегистрировано
(обременения) права	
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 №№1,2,2A,3-11,11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15A,15Б,16-21
Кадастровый (или условный) номер	16:50:011705:158
Литера	A1
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
Dicora nomencina, M.	
·	1
Группа капитальности	
·	1 нежилое
Группа капитальности Назначение	1

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

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

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

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

		Стоимость	Стоимость	Стоимость	Согласованная	Согласованная
No		по	по	ПО	рыночная	рыночная
п/п	Наименование	затратному	доходному	сравнительн	стоимость с НДС	стоимость 1
11/11		подходу,	подходу,	ому подходу,	с учетом	кв.м. с НДС,
		руб.	руб.	руб.	округления, руб.	руб.
	Встроенные помещения					
1	6-этажа №1-21.	не	16 856 774	20 201 286	18 712 679,00	54 428.97
1	Кадастровый <u>(условный)</u>	применялся	10 030 774	20 201 200	16 /12 0/9,00	34 420,97
	номер: 16:50:011705:136					
	Встроенные помещения					
	7-го этажа №№1,2,2А,3-					
2	11,11А,12-22,8-го этажа	не	29 121 102	37 690 397	33 876 296.00	49 562,98
2	№№1-15,15A,15Б,16-21.	применялся	29 121 102	37 090 397	33 870 290,00	49 302,96
	Кадастровый <u>(условный)</u>					
	номер: 16:50:011705:158					

Источник: расчеты

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Таблица 1.2.1

Итоговая величина рыночной стоимости объектов

52 588 975 (Пятьдесят два миллиона пятьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот семьдесят пять) рублей с НДС,

44 566 928 (Сорок четыре миллиона пятьсот шестьдесят шесть тысяч девятьсот двадцать 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</i> (условный) номер: 16:50:011705:136	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8	18 712 679	54 428,97	15 858 203	46 126,24
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2A,3-11,11A,12-22,8-го этажа №№1-15,15A,15Б,16-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	683,5	33 876 296	49 562,98	28 708 725	42 002,52
	Итого:		1 027,3	52 588 975		44 566 928	

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 61-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №61-О/1-17 от 16.01.2017г., заключенные между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК».

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

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 №№1,2,2A,3-11,11A,12-22,8-го этажа №№1-15,15A,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан					
	(Тата	арстан), г.Казань, ул. Лево-Бул	ачная, д.56			_
	№ п/п	Наименование		Адрес		Общая площадь, кв.м.
	1	Встроенные помещения 6- этажа №1-21. Кадастровый <u>(условный)</u> номер: 16:50:011705:136		а Татарстан (Татар ул. Лево-Булачная,		343,8
Состав Объекта оценки	2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2A,3-11,11A,12-22,8-го этажа №№1-15,15A,15Б,16-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158		а Татарстан (Татар ул. Лево-Булачная,		683,5
V C	Б	Итого:				1 027,3
Характеристики объекта оценки и его		иски из единого государственн				
оцениваемых частей или ссылки на		ок с ним, удостоверяющие про	-		регист	грацию прав.
доступные для оценщика документы,	Техн	ические паспорта на нежилые	помещения	ī.		
содержащие такие характеристики					Cri	
	№ п/п	Наименование		Вид права	O	ществующие граничения менения) права
Права и ограничения (обременения), учитываемые при оценке объекта оценки	1	Встроенные помещения 6-эта: Кадастровый (условный) 1 16:50:011705:136	Собственность	Не зарегистрировано		
		Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2A,3-11,11A,12-22,8-го этажа №№1-15,15A,15Б,16-21. <i>Кадастровый</i> (условный) номер: 16:50:011705:158			Не зај	регистрировано
Цель оценки	Опре	еделение рыночной стоимости		ценки	•	•
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					
Вид стоимости	имее Рынс					
Дата оценки		2.2017r.				
Срок проведения оценки	_	.2017г09.02.2017г.				
- F		тчет об оценке содержит проф	ессиональн	юе мнение оценц	циков с	тносительно
	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.					
Допущения и ограничения, на которых		веденные условия могут быть и				
должна основываться оценка		одном согласии Оценщика и За				
	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	Определение границ интервалов не предусмотрено.
может находиться стоимость	I a real resolutions
Срок действия отчета об оценке	6 месяцев с даты оценки объекта. (в соотв. п. 1.6. Указания Центрального Банка
(ограничения и пределы применения	Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)
полученной итоговой стоимости)	··· * · · · · · · · · · · · · · · · · ·
,	SRIEHUE O COOTRETCTRUU

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;

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

- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
 - Оценщик производил обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611), и «Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРО РОО 2013, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
- Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 08.02.2017г.

Оценщик

Хасанов И.И.

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

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.

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

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

Таблица 5.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с	Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
которым оценщик заключил трудовой	
договор	
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического	1161690152205
лица, с которым оценщик заключил трудовой	дата присвоения 26.09.2016г.
договор	
Место нахождения, юридического лица, с	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2
которым оценщик заключил трудовой договор	тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности	ОАО «АльфаСтрахование».
юридического лица, с которым оценщик	Страховой полис №4991R/776/00738/6-01
заключил трудовой договор	Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
	Срок действия: 28.02.2016г27.02.2017г.
Информация обо всех привлекаемых	Не привлекался
специалистах к проведению оценке и подготовке	
отчета об оценке организациях и специалистах с	
указанием их квалификации и степени их	
участии в проведении объекта оценки	
Сведения о независимости юридического лица, с	• оценщик не является учредителем, собственником, акционером,
которым оценщик заключил трудовой договор, и	должностным лицом или работником юридического лица - заказчика,
оценщика	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;

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

• 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

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

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.

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

- «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.irr.ru, http://www.beboss.ru, http://www.lighteconomic.ru/, http://arendator.ru, apxuba оценщика, интервью с представителями агентств недвижимости.

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

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

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

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

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

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:

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

- 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»;
 - MCO 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.

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

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 экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, 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

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

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.

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

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.

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

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».

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

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

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

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

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

12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки Таблица 11.1.1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование объекта оценки	Встроенные помещения 6-этажа №№1-21				
Кадастровый (или условный) номер	16:50:011705:136				
Литера	A1				
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 №№1,2,2A,3-11,11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15A,15Б,16-21				
Кадастровый (или условный) номер	16:50:011705:158				
Литера	A1				
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				

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

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.

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

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.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

11.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки Таблица 11.3.1.

№ 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.						
			№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.			
			1	Встроенные помещения 6- этажа №1-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136	14 827 653			
3	Балансовая стоимость, руб.	2		Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2A,3-11,11A,12-22,8-го этажа №№1-15,15A,15Б,16-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158	29 506 847			
			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 Татарста́н (тат. Татарстан Республикасы) (ранее использовалось название Татария) — субъект Российской Федерации, согласно Конституции России — республика (государство). Входит в состав Приволжского федерального округа. Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как автономная Татарская Социалистическая Советская Республика.

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

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

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

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

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

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

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

Город имеет зарегистрированный бренд «третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

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

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

Город Казань подразделяется на имеющие администрации 7 административных районов:

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

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

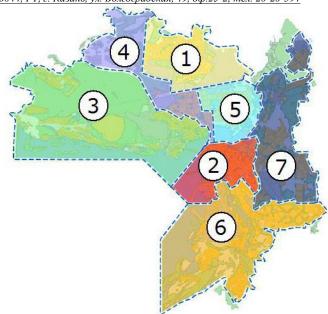


Рис. 11.4.1. Административно-территориальное деление г. Казань

Таблица 11.4.1

Описание районов г.Казани

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

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

• Московский и Кировский (на базе Кировской администрации)

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

Объект оценки расположен в Вахитовском районе г. Казани.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: https://www.google.ru/maps/

Рис. 11.4.2. Схема расположения объекта на карте

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы — РМІ индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕГ в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление изза роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике

добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0.7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0.5 % г/г.

		20	15	2016			
	I кв	II кв	III кв	IV кв.	I кв	II кв	янв- июнь
ВВП в рыночных ценах, произведенный	-2,8	-4,5	-3,7	-3,8	-1,2	-0,6	-0,9
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	2,4	1,7	2,2	5,6	0,7	2,0	1,5
Промышленность*	-0,4	-3,0	-2,9	-3,4	-1,2	0,3	-0,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-0,8	0,0	1,4	2,1	0,3	1,2
Обрабатывающие производства	-3,4	-5,1	-5,2	-6,2	-4,0	0,3	-1,7
Производство и распределение э/э, газа, воды	-0,3	-0,4	-1,1	-3,4	0,0	0,5	0,2
Строительство	-5,4	-8,6	-10,6	-4,6	-1,6	-9,5	-6,4
Оптовая и розничная торговля	-6,7	-10,5	-8,5	-13,6	-2,5	-1,2	-1,8
в том числе:							
оптовая торговля	-4,7	-10,1	-6,7	12,1	0,0	2,2	1,1
розничная торговля	-7,5	-8,9	-10,6	14,2	-5,5	-6,0	-5,8
Гостиницы и рестораны	-5,2	-6,0	-4,6	-5,4	-3,7	-1,2	-2,4
Транспорт и связь	-3,1	-3,7	-0,1	0,7	-0,5	-1,0	-0,7
в том числе связь:	-0,3	0,1	0,2	-0,7	-3,5	-4,2	-3,9
Финансовая деятельность	-2,0	-4,8	-1,7	-6,0	1,5	1,3	1,4
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	-1,9	-1,1	-1,9	1,4	0,7	1,7	1,2
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное соц. обеспечение	-0,3	-0,7	-0,9	-1,3	-1,8	-1,9	-1,9
Образование	-4,2	-4,0	-4,0	-4,1	-4,1	-1,3	-2,7
Здравоохранение и предоставление соц. услуг	0,2	0,5	0,3	0,5	-1,4	-1,0	-1,2
Деятельность домашних хозяйств с наемными работниками	1,4	1,4	1,4	1,4	1,8	0,0	0,9
Чистые налоги на продукты и импорт	-5,7	-8,3	-7,1	-6,1	-2,3	-0,5	-1,3

Источник: Росстат, *- расчетные данные Росстата

Рис. 12.1.1. Динамика ВВП в 2015-2016 гг., %, г/г

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

	I кв.	I полуг.	август	сентябрь	октябрь	10 мес.
Промышленное производство	-0,6	0,4	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	2,1	0,8	2,2
Обрабатывающая промышленность	-3,1	-0,9	0,1	-1,6	-0,8	-0,9
Пр-во и распределение эл/энергии, газа и воды	0,6	0,4	1,3	1,4	1,1	0,7

Источник: Росстат

Рис. 12.1.2. Динамика промышенного производства, %, г/г (прирост/падение)

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4% г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9% г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1% м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область ($+0.3 \% \Gamma/\Gamma$) на фоне низкой базы прошлого года ($-13.0 \% \Gamma/\Gamma$ в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

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

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значении: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл.

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

США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 Γ. отмечается сокращение при сохранении негативной потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Основные показатели развития экономики, % г/г									
	20	15	2016						
	окт.	янвокт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янвокт.			
BBП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7			
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5			
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3			
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9			
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9			
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0			
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4			
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3			
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,05)	0,1	0,5 ^{s)}			
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾			
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5				
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3			
Объём платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7			
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾			
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾			
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5			

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рис.12.1.3. Основные показатели развития экономики

Источник: http://economy.gov.ru/

^{*}С устранением сезонности

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁶⁾ Оценка.

12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан

Республика Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов Российской Федерации. Доля Республики Татарстан в экономике страны в январеавгусте 2016 года составила:

- в сумме валового регионального продукта России 2,8% (2014 г.);
- в объеме промышленной продукции 3,8%;
- в продукции сельского хозяйства -4.2% (2015 г.);
- в инвестициях в основной капитал -4.1% (январь-июнь 2016 г.);
- в объеме строительных работ -3.8%;
- в объеме введенного жилья -3,6%;
- в обороте розничной торговли -2.8%.

По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место (2014 г.) среди субъектов Российской Федерации, объему инвестиций в основной капитал – 3 место (январьиюнь 2016 г.), сельскому хозяйству – 4 место (2015 г.), промышленному производству и строительству - 5 место, вводу жилья – 6 место, обороту розничной торговли – 8 место.



Рис.12.2.1. Вклад Республики Татарстан в экономику Российской Федерации в январеавгусте 2016 года

В экономике Республики Татарстан в текущем году наблюдается стабильная положительная динамика, превышающая среднероссийские тенденции. По итогам января-августа 2016 года объем валового регионального продукта республики вырос на 2,5% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода прошлого года и составил 1211,9 млрд. рублей. На общеэкономическую динамику основное позитивное влияние оказали промышленность, сельское хозяйство и строительство.

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

Объем отгруженной продукции в январе-сентябре 2016 года составил 1389,3 млрд. рублей, индекс промышленного производства (далее – ИПП) – 103,6%.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 104% к уровню январясентября 2015 года, в обрабатывающих производствах – 103,1%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 106,7%.

Положительная динамика наблюдалась в целлюлозно-бумажном производстве и издательской деятельности — 126,2% к уровню января-сентября 2015 года, производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви — 123,8%, обработке древесины и производстве изделий из дерева — 122,2%, текстильном и швейном производстве — 116,7%, производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования — 111,2%, производстве пищевых продуктов — 105,7%, производстве резиновых и пластмассовых изделий — 105,6%, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий — 105,3%, производстве транспортных средств и оборудования — 104,0%, химическом производстве — 102,7%, производстве машин и оборудования — 100,2%.

Снижение отмечалось в производстве нефтепродуктов — 94,3% к уровню января-сентября 2015 года и производстве прочих неметаллических минеральных продуктов — 84,3%.

В структуре промышленности по итогам января-сентября 2016 года доля обрабатывающих производств увеличилась на 1,6 процентных пункта к уровню соответствующего периода 2015 года (70,5%), производства и распределения электроэнергии, газа и воды - на 0,3 процентных пункта (6,5%). При этом удельный вес добычи полезных ископаемых снизился на 1,9 процентных пункта и составил 23%.

Высокие темпы роста демонстрирует производство сельскохозяйственной продукции, в первую очередь за счет увеличения сбора зерна.

В январе-августе 2016 года объем продукции сельского хозяйства увеличился на 7,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода прошлого года и составил 143,7 млрд. рублей. На 1 сентября в сельскохозяйственных организациях и фермерских хозяйствах намолочено 3961,4 тыс. тонн зерна (в первоначально-оприходованном весе), что в 1,6 раза выше уровня соответствующего периода 2015 года.

В строительстве сохраняется положительная динамика. По итогам января-сентября объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 150,4 млрд. руб., или 104,4% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2015 года. Введено 1747,5 тыс. кв. м общей площади жилья, или 102,4% к уровню января-сентября 2015 года.

На потребительском рынке по-прежнему наблюдается невысокая активность. Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2016 года составил 581,6 млрд. рублей, или 98,2% в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2015 года.

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

Индекс потребительских цен в сентябре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 103%, в том числе на продовольственные товары -102,2%, непродовольственные товары -103,1%, услуги -104,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-августа 2016 года в республике увеличилась на 7,5% к уровню соответствующего периода 2015 года и составила 29741,4 рублей. Реальная заработная плата демонстрирует положительную динамику – 101,3%.

На конец сентября в государственных учреждениях службы занятости зарегистрировано в качестве безработных 14,1 тыс. человек, что на 0,5 тыс. человек меньше, чем месяцем ранее. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,69% экономически активного населения республики.

В текущем году в республике сохраняются позитивные тенденции превышения рождаемости над уровнем смертности. Естественный прирост населения в январе-сентябре 2016 года составил 8668 человек, что на 1829 человек больше, чем за аналогичный период 2015 года.

Основные показатели социально-экономического развития Республики Татарстан и Российской Федерации

Основные показатели социально-экономического развития Республики Татарстан и Российской Федерации в январе-августе 2016 года

Показатели	Российская Федерация	Республика Татарстан	Удельный вес РТ в РФ, %	
1. Валовой внутренний продукт (ВВП) / Валовой региональный продукт				
(ВРП) в основных ценах, млрд.руб.	Х	1211,9	X	
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	99,3	102,5	Х	
 Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года 	103,9	102,9	x	
продовольственные товары	102,6	102,2	X	
непродовольственные товары	104,6	103,0	X	
услуги	104,8	104,1	Х	
3. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млрд.руб.	31 756,0	1217,6	3,8	
4. Индекс промышленного производства, в % к предыдущему году	100,4	103,4	x	
по виду деягельности "Добыча полезных ископаемых"	102,4	104,0	х	
по виду деягельности "Обрабатывающие производства"	99,2	102,6	х	
по виду деятельности "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды"	100,6	107,2	х	
5. Индекс цен производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	105,1	104,3	X	
б. Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей, млрд.руб.	2746,0	143,7	5,2	
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	103,4	107,1	X	
7. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млрд.руб.	3391,0	128,1	3,8	
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	95,4	104,2	х	
8. Динамика грузооборота автотранспорта, млрд.т-км	147,4	2,2	1,5	
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	100,3	111,1	х	
9. Объем инвестиций (в основной капитал) по территории за счет всех источников финансирования, млрд.руб.	5302,7**	219,1**	4,1**	
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	95,7**	101,6**	х	
10. Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м	42803,4	1561,3	3,6	
в % к предыдущему году	94,2	102,0	X	
11. Оборот розничной торговли, в действующих ценах каждого года, млрд.руб.	17932,6	512,1	2,86	
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	94,3	98,0	2,80 X	
12. Объем платных услуг населению, в действующих ценах каждого года, млрд.руб.	5452,7	175,4	3,2	
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	99,4	99,7	3,2 X	
13. Реальная начисленная заработная плата, в % к предыдущему году	99,7*	101,3	X	
14. Среднемесячная заработная плата, в среднем за год, руб.	35532,0*	29 741,4	X	
в % к предыдущему году	107,3*	107,5	X	
15. Реальные располагаемые денежные доходы, в % к предыдущему году	94,2	98,9	X	
16. Уровень безработицы (отношение числа безработных к численности экономически активного населения), %	1,2	0,71	X	

^{* -} оценка

Источник: http://mert.tatarstan.ru/

^{**-}январь-июнь 2016 года

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

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

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

благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

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

12.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

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

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

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

В зависимости от степени готовности:

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

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

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, социальноэкономические, 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

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

на рынке – κ широко распространенным объектам, по экономической активности региона – κ активному рынку.

12.5. Доходность

В свете нестабильности финансовых рынков, которая наблюдается сегодня, эксперты попрежнему 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 апартамент-отелей, доходность которого оценивается специалистами в 10-15% годовых.

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

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

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

Источник: http://arendator.ru

12.6. Ликвидность

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

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

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

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			
	Соотношение спроса и предложения			
	Активность рынка			
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Емкость рынка			
	Динамика развития рынка			
	Эластичность спроса на данный вид имущества			
Местоположение	Считается одним из основных факторов, которые существенно			
Местоположение	влияют на стоимость недвижимости.			
	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к.			
	старое и изношенное оборудование в меньшей степени			
	ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших			
Состояние имущества	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.			
	Характеризуется снижением ликвидности имущества,			
Масштабность	обладающего размерами, существенно отличающимися в			
	большую сторону от средних значений.			

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

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



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.

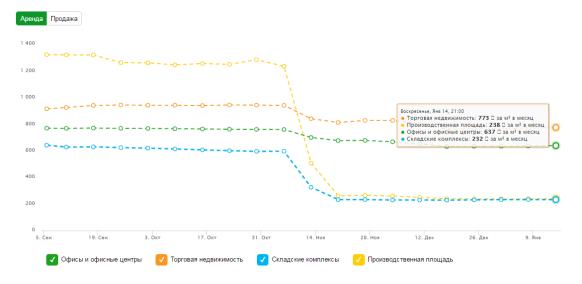


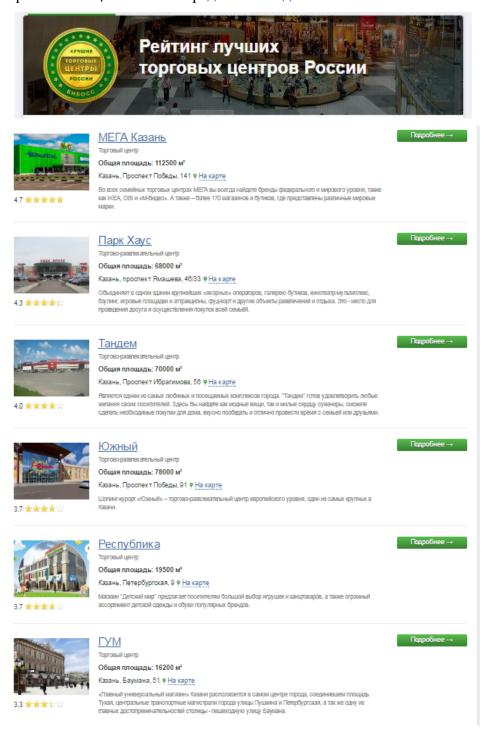
Рис. 12.7.2. Динамика цен аренды коммерческой недвижимости с сентября 2016 по январь 2017г.

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

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.



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



Торговый центр

Общая площадь: 46800 м²

Казань, Петербургская, 1 🦞 На карте

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



3.3 本本本語語

Торговый центр

Казанский ЦУМ Общая площадь: 32700 м²

Казань, Московская, 2 9 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 парховка и подъездные маршруты еще при создании были учтены проектировщиками.



3.3 * * * init

Корстон

Торгово-офисный комплекс

Общая площадь: 94500 м²

Казань, Ершова, 1 🦞 На карте

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



3.3 ★★★ 1000

Муравейник

Торговый центр

Общая площадь: 20000 м²

Казань, Габдуплы Тукая, 2 🧛 На карте

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



Савиново Торговый центр

Общая площадь: 38823.4 м²

Казань, Проспект Ямашева, 93 🦞 На карте

Специализированный торговый центр, представляющий широчайший ассортимент товаров, услуг - товары для



ТЦ Проспект

Торговый центр

Общая площаль: 18000 м²

Казань, Проспект Победы, 50а 🤉 На карте

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

Комплекс состоит из двух корпусов, соединенных галереей, оснащен самым современным торговым и



Сити центр

Торгово-развлек ательный центр

Общая площадь: 28000 м²

Казань, Мавлютова, 45 🦞 На карте

техническим оборудованием, что позвотяет обеспечивать быстрое и высококачественное обслуживание тысяч 3.3 ★★★☆☆

Модная Семья Торгово-офисный комплекс

Казань, Бурхана Шахиди, 17 9 На карте

Высокий автомобильный и пешеходный трафик.



Олимп

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 6987 м²

Общая площадь: 13368 м²

Казань, Рихарда Зорге, 66 🤉 На карте

3.0 ★★★☆☆

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



Подробнее →

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

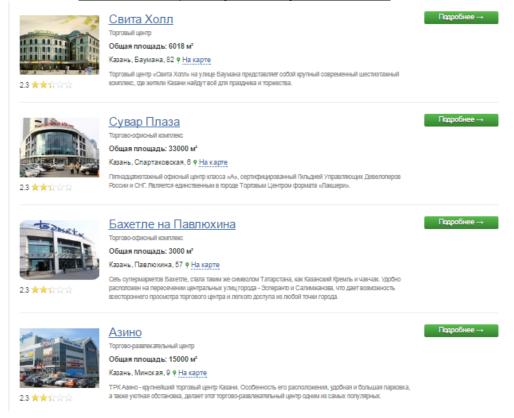


Рис. 12.7.3. Рейтинг ТЦ в г. Казань

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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.56	61,0	6 200 000	101 639	1	1	-	8-904-767-06-09	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_793399968
2	г.Казань, ул.Галиаскара Камала, д.18	150,5	5 700 000	37 874	цоколь	1	+	8-952-046-70-41	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_150_m_900844356
3	г.Казань, ул.Татарстан, д.14/59	179,2	17 740 800	99 000	2	1	+	8-987-226-91-10	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_179_m_881518542
4	г.Казань, ул.Марджани, д.22	128,0	12 000 000	93 750	1	1	+	8-906-323-68-88	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_128_m_883601416
5	г.Казань, ул.Ульянова- Ленина	357,0	28 000 000	78 431	цоколь	1	+	8-917-296-01-75	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_357_m_899659964
6	г.Казань, ул.Спартаковская, д.2	33,5	2 250 000	67 164	3	1	-	8-987-297-09-55	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_33.5_m_862537114
7	г.Казань, ул.Назарбаева- Качалова	68,1	2 790 000	40 969	цоколь	1	+	8-843-567-16-88	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_68.1_m_52 1399500
8	г.Казань, ул.Пушкина, д.52	220,0	12 100 000	55 000	2	1	+	8-904-662-31-85	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_220_m_499648426
9	г.Казань, ул.Салимжанова, д.12	33,0	3 700 000	112 121	1	1	+	8-987-290-51-57	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_33_m_876428928
10	г.Казань, ул.Тукая, д.62А	24,0	1 750 000	72 917	2	1	+	8-843-221-67-89	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_24_kvm_8488620 86
11	г.Казань, ул.Карла Маркса, д.3	208,0	15 000 000	72 133	1	1	+	8-843-567-16-88	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_207.95_m_760329201

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	Отдельны й вход	Источник	Ссылка
1	г.Казань, ул.Баумана, д.44/8	107,5	850	5	1	-	8-843-296-00-03	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_107.5_m _680459227
2	г.Казань, ул.Московская, д.17	159,0	1 069	1	1	+	8-960-048-27-03	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_159_m_p od_bank_strah_kompaniyu_636176658
3	г.Казань, ул.Островского, д.38	48,0	600	3	1	-	8-843-225-55-51	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_48_m_84 8320770

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

4	г.Казань, ул.Петербургская, д.37	206,2	1 101	3	1	-	8-843-221-67-89	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ nedvizhimost/arenda_ofisa_premium- klassa_848862888
5	г.Казань, ул.Спартаковская, д.23	52,0	1500	1	1	+	8-843-240-13-27	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52_m_90 1526375
6	г.Казань, ул.Тази Гиззата, д.За	442,6	750	1	1	+	8-917-281-20-36	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ nedvizhimost/pod_bank_pekarnyu_kafe_ofis_ produkty_442.6_m_897397959
7	г.Казань, ул.Лево-Булачная, д.24	72,0	400	цоколь	1	+	8-843-221-67-89	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn acheniya_848861701
8	г.Казань, ул.Саид Галеева, д.25	50,0	1200	1	1	+	8-937-622-18-62	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn acheniya_837656988
9	г.Казань, ул.Университетская, д.10/48	442	900	1	1	+	8-916-664-69-43	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_nazn acheniya_442_m_900119497
10	г.Казань, ул.Московская, д.58	100	800	1	1	+	8-987-216-01-36	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ nedvizhimost/pomescheniya_na_1_etazhah_ot _55_do_1000_m_782456814

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

Согласно анализу предложений офисной недвижимости, расположенной в Вахитовском районе г. Казани, средне ценовой диапазон на офисную недвижимость, представленную на продажу, составляет от 37 874 до 112 121 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 73 333 рубля; средне ценовой диапазон арендных ставок на офисную недвижимость, составляет от 400 до 1 500 руб. за кв. м., средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. составляет 889 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.

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

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.

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

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

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

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

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

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

$$C = C_e - C_e \cdot M_{coe}$$

где C – итоговая стоимость объекта оценки;

 C_{θ} – восстановительная стоимость объекта оценки;

 U_{cog} - 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:

$$C_{IIB} = C_{3II} * K_{II} * V_{CTD} * (K_{69-84} * K_{84-91} * K_{VII}) * K_{IIII} * 1,18$$

где: $C_{3д}$ - восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в базисных ценах 1969 г. (принимается из сборника УПВС), тыс.руб.;

К_п - суммарный поправочный коэффициент в ВС единицы измерения, который определяется из рекомендаций в Общей части сборника УПВС, технической части и т.д.;

 $V_{\text{стр}}$ - 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.;

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

 K_{nn} - коэффициент предпринимательской прибыли для данного региона при строительстве объектов аналогичного назначения;

1,18 – налог на добавленную стоимость, который необходимо учитывать в случае куплипродажи.

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 приведенной расчета базой ДЛЯ методики 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:

$$C_{\mathfrak{A}} = \left[\sum V_j * C_j\right] * K_{\mathfrak{A}}$$

где С – стоимость строительства

здания в целом;

 V_i – объем j-го компонента;

Сі – стоимость единицы объема;

K — коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_{\rm H}$ =1).

Существует несколько вариантов использования метода разбивки компонентам:

• субподряд;

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

- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

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

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

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

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

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

Далее необходимо восстановительную стоимость скорректировать на состояния объекта.

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

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

Физический износ

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

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

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

$$Q\phi = (\sum qi*Ji)/100$$

где Оф – общий физический износ здания, %;

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

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

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

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

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

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

$$U = \left(\frac{\partial B}{\partial \mathcal{H}}\right) * 100 = \left[\frac{\partial B}{\partial B + OC\Phi \mathcal{H}}\right] * 100$$

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:

$$U = \left(XB /_{\mathcal{D}\mathcal{K}}\right) * 100$$

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

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

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

Функциональный износ.

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

Внешний (экономический) износ

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

Причины сноса:

- необходимость перепланировки;
- расширение транспортных магистралей.

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

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

$$C_{\text{И}} = (1 - (1 - \text{Ифиз} / 100)) x (1 - \text{Ифун} / 100) x (1 - \text{Ивн} / 100)) x 100$$

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,

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

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;

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

- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:
- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевом относительно первоначальной стоимости выражении — так называемая величина реверсии. На

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

последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации используется, если:

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

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

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

 $C=NOY/R_k$ или $C=YO\mathcal{I}/R_k$, где

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

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

 R_k - коэффициент капитализации (%).

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

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

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

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

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

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

$$\Pi B \Pi = S * C_M$$
, где

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

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

См - арендная ставка за 1 м²

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

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

$$\Psi$$
ОД = ДВД $-$ ОР.

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

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

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

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

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

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

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

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

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

$$Rm = \frac{\underline{\mathcal{H}O}}{K}$$
; где

Rm – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты;

К – сумма ипотечного кредита.

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

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

$$Rc = \frac{PTCF}{K_c}$$
; где

Rc – коэффициент капитализации собственного капитала;

РТСГ – годовой денежный поток до выплаты налогов;

Кс – величина собственного капитала.

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M *Rm + (1-M)*Rc$$
, где

М – коэффициент ипотечной задолженности.

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

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

• прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);

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

Метод Ринга.

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

$$Rk = Ry + \frac{1}{n}$$
; где

n – оставшийся срок экономической жизни;

Ry – ставка доходности инвестиций.

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

$$Rk = Ry + SFF(n,Y)_{,\Gamma \square e}$$

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:

$$Rk = Ry + SFF(n, Y6)$$

где Уб - 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;

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

- 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;

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

- показатель прибыли соотносит доходы, полученные в определенный период, с расходами, понесенными в этот же период, вне зависимости от реальных поступлений или расхода денежных средств;
- денежный поток показатель достигнутых результатов как для самого владельца, так и для внешних сторон и контрагентов клиентов, кредиторов, поставщиков и т. д., поскольку отражает постоянное наличие определенных денежных средств на счетах владельца.

Особенности расчета денежного потока при использовании метода ДДП.

- 1. Поимущественный налог (налог на недвижимость), слагающийся из налога на землю и налога на имущество, необходимо вычитать из действительного валового дохода в составе операционных расходов.
- 2. Экономическая и налоговая амортизация не является реальным денежным платежом, поэтому учет амортизации при прогнозировании доходов является излишним.
- 3. Капитальные вложения необходимо вычитать из чистого операционного дохода для получения величины денежного потока, поскольку это реальные денежные выплаты, увеличивающие срок функционирования объекта и величину стоимости реверсии.
- 4. Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается инвестиционная стоимость объекта (для конкретного инвестора). При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости вычитать платежи по обслуживанию кредита не надо.
- 5. Предпринимательские расходы владельца недвижимости необходимо вычитать из действительного валового дохода, если они направлены на поддержание необходимых характеристик объекта.

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

- 1. ДВД равен сумме ПВД за вычетом потерь от незанятости и при сборе арендной платы и прочих доходов;
- 2. ЧОД равен ДВД за вычетом ОР и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;
- 3. ДП до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов.
- 4. ДП равен ДП до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

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

- 1) назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта:
- 2) принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- 3) капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Реверсия рассчитывается по формуле:

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

М – остаточная стоимость реверсии;

і – 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:

$$V_{\text{oct}} = \frac{\text{ЧОД}_{\pi}}{i - g}$$

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

ЧОД - 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.

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

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

Среднее	Доверителы	Доверительный интервал	
4,0%	3,3%	4,7%	
4,0%	3,3%	4,8%	
4,1%	3,4%	4,9%	
3,3%	2,1%	4,6%	
	4,0% 4,0% 4,1%	4,0% 3,3% 4,0% 3,3% 4,1% 3,4%	

5. Определение ставки дисконтирования.

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

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

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

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

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск.

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

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

Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

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

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

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

PV – текущая стоимость;

Сі – денежный поток периода t;

It – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

М – остаточная стоимость.

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

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

Расчет стоимости помещений методом ДДП

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

Установление периода прогнозирования

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

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

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

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

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

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

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.).

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

Расчет различных составляющих премии за риск:

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

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле:

 $\Pi = (R6* L)/Q$, где:

 Π – премия за низкую ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

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

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

Где: То- вероятный срок экспозиции объекта;

X1 - площадь объекта;

Х2 - расположение в пределах города;

Х3 - 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.

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

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

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

Таким образом, срок экспозиции объектов оценки составляет:

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

To= 5,06+0,0024*683,50-0,4286*3-0,7883*3 = 3,050 мес. – срок экспозиции встроенных помещений 7-го этажа №№1,2,2A,3-11,11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15A,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
Система	тический рис	К			
1. Тенденции развития экономики в регионе			1		
2. Социальная стабильность в регионе			1		
3.Изменение федерального или местного			1		
законодательства			1		
Несистем	атический ри	ск			
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, %	10	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	2,234	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность,%	1,862	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	расчет
5	Общий срок экономический жизни, лет	175	исходя из конструктивного исполнения здания 1 группы капитальности
6	Эффективный возраст объекта, лет	20,10	Фактический срок службы
7	Оставшийся срок экономической жизни, лет	154,90	стр.5- стр.6

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

8	Норма возврата капитала, %	0,65	1/стр.7*100
9	Коэффициент дисконтирования	14,61	стр.1+стр.3+стр.4+стр.8

`аблица 14.2.4

Расчет коэффициента дисконтирования для встроенных помещений 7-го этажа

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

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	10	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	3,050	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность,%	2,541	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	расчет
5	Общий срок экономический жизни, лет	175	исходя из конструктивного исполнения здания 1 группы капитальности
6	Эффективный возраст объекта, лет	20,10	Фактический срок службы
7	Оставшийся срок экономической жизни, лет	154,90	стр.5- стр.6
8	Норма возврата капитала, %	0,65	1/стр.7*100
9	Коэффициент дисконтирования	15,29	стр.1+стр.3+стр.4+стр.8

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:

$$\Pi B \coprod = S * C_M$$
, где

S - площадь, сдаваемая в аренду, м2;

См - арендная ставка за 1 м2.

Расчет величины арендной платы сравнительным подходом

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

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

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

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

проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в Отчёте ниже.

Таблица 14.2.5

Объекты-аналоги

№ π/π	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м., руб.	Этаж	Линия домов	Отдельны й вход	Источник	Ссылка
1	г.Казань, ул.Баумана, д.44/8	107,5	850	5	1	-	8-843-296-00-03	https://www.avito.ru/kazan /kommercheskaya_nedviz himost/ofisnoe_pomesche nie_107.5_m_680459227
2	г.Казань, ул.Тази Гиззата, д.За	442,6	750	1	1	+	8-917-281-20-36	https://www.avito.ru/kazan /kommercheskaya_nedviz himost/pod_bank_pekarny u_kafe_ofis_produkty_442 .6_m_897397959
3	г.Казань, ул.Университетска я, д.10/48	442	900	1	1	+	8-916-664-69-43	https://www.avito.ru/kazan /kommercheskaya_nedviz himost/pomeschenie_svob odnogo_naznacheniya_44 2_m_900119497
4	г.Казань, ул.Московская, д.58	100	800	1	1	+	8-987-216-01-36	https://www.avito.ru/kazan /kommercheskaya_nedviz himost/pomescheniya_na_ 1_etazhah_ot_55_do_1000 _m_782456814

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости арендной платы по сравнительному подходу

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

Корректировки:

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

Таблица 14.2.6 Значения скидки на торг на арендные ставки офисно-торговой недвижимости

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

- 2. Назначение объекта. Объекты-аналоги относятся к офисной недвижимости также как и объект оценки.
- 3. Площадь. Корректировка на площадь принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.7 Значения корректировок на площадь для административных зданий

Пложол					Объект	-аналог			
Площадь, кв.м.		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
бъ ст- це ки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
Объ ект- оце нки	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33

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

250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

- 4. Расположение относительно красной линии. Объекты-аналоги и объекты оценки находятся на красной линии. Корректировка не применялась.
- 5. Состояние отделки помещений. Характеризуется состоянием помещений, коммуникаций, оборудования.

Таблица 14.2.8

Характеристика состояния помещений

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

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

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

Таблица 14.2.9

Значения корректировок на наличие отдельного входа

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

- 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			ана	ЛОГ	
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
	Подвал	1,00	0,88	0,72	0,83
Off over oververy	Цоколь	1,14	1,00	0,82	0,95
Объект оценки	1 этаж	1,40	1,22	1,00	1,16
	2 этаж и выше	1.20	1.05	0.86	1.00

- 9. Физический износ. Характеризуется состоянием несущих конструкций здания. Здания, в которых находятся встроенные помещения объекты аналоги в хорошем состоянии, как и здания, в котором находятся объекты оценки.
- 10. Местоположение. Объекты аналоги находятся в районе расположения объекта оценки. Корректировка не применялась.
- 11. Уровень развитости инфраструктуры. Корректировка не вводилась, так как объекты имеют одинаковый уровень развитости инфраструктуры.
- 12. Тип объекта. Объекты аналоги и объекты оценки встроенные помещения. Корректировка не применялась.

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

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

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

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

- $S_{1...n}$ сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S_1 сумма корректировок 1-го аналога;
- S_2 сумма корректировок 2-го аналога;
- Sn сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.2.11 Расчет месячной арендной платы за 1 кв.м. встроенных помещений 6-этажа №№1-21

Наименование	Объект оценки Аналог-1 Аналог-2		Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
показателя Контакт (источник	Встроенные помещения	8-917-281-20-36	8-916-664-69-43	8-987-216-01-36	8-843-296-00-03
информации)	6-этажа №№1-21	**		**	
	Республика Татарстан	г.Казань,	г.Казань,	г.Казань,	г.Казань,
Адрес	(Татарстан), г.Казань,	ул.Тази Гиззата,	ул. Университетская,	ул. Московская,	ул.Баумана,
	ул. Лево-Булачная, д.56	д.3а	д.10/48	д.58	д.44/8
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	750	900	800	850
Право собственности на	полное	полное	полное	полное	полное
объект недвижимости	nomoe	полнос	nomice	полнос	полнос
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
1. Стоимость с учетом		0,4	0,4	0,4	
корректировки, руб.		687	824	733	779
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %	офие.	0 0	0	0 0	<u>σφης.</u> 0
2. Стоимость с учетом		-		-	-
корректировки, руб.		687	824	733	779
Площадь, кв.м.	343,8	443	442	100	108
Корректировка, коэфф.	343,6	1,00	1,00	0,86	0,92
3. Стоимость с учетом		1,00	1,00	0,80	0,92
-		687	824	630	716
корректировки, руб.					
Расположение	1	1	1	1	1
относительно красной	1	1	1	1	1
ЛИНИИ		1.00	1.00	1.00	1.00
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
4. Стоимость с учетом		687	824	630	716
корректировки, руб.					
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
помещений		1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
5. Стоимость с учетом		687	824	630	716
корректировки, руб.					
Наличие отдельного	-	+	+	+	-
входа		0.05	0.07	0.05	1.00
Корректировка, коэфф.		0,85	0,85	0,85	1,00
6. Стоимость с учетом		584	701	536	716
корректировки, руб.		П	П	П	π
Транспортная	Доступность хорошая	Доступность	Доступность	Доступность	Доступность
доступность		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
7. Стоимость с учетом		584	701	536	716
корректировки, руб.					
На расположение	6	1,00	1	1	5
помещений в здании		·	0.04	0.00	
Корректировка, коэфф.		0,86	0,86	0,86	1,00
8. Стоимость с учетом		502	603	461	716
корректировки, руб.	D 6 T				
Местоположение (зона)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул.Тази Гиззата, д.За	г.Казань, ул.Университетская, д.10/48	г.Казань, ул.Московская, д.58	г.Казань, ул.Баумана, д.44/8
Корректировка, %	2 2	0	0	0	0
9. Стоимость с учетом		500	200	4.54	71.4
корректировки, руб.		502	603	461	716
Уровень развитости	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
- F Phoblitoeth		-r	-F	-r	-r

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

т200тт, 1 1 , с. Rusuno, ул. Волеографиями, ту, оф.25 2, тел. 20 20 37т									
инфраструктуры									
Корректировка, %		0	0	0	0				
10. Стоимость с учетом корректировки, руб.		502	603	461	716				
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение				
Корректировка, %		0	0	0	0				
11. Стоимость с учетом корректировки, руб.		502	603	461	716				
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.		502	603	461	716				
Валовая корректировка		38	38	52	17				
Вес объекта сравнения	1	0,202	0,202	0,148	0,447				
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.									

Таблица 14.2.12

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2A,3- 11,11A, 12-22, 8-го этажа №№1- 15,15A,15Б,16-21	8-917-281-20-36	8-916-664-69-43	8-987-216-01-36	8-843-296-00-03
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево- Булачная, д.56	г.Казань, ул.Тази Гиззата, д.За	г.Казань, ул.Университетская, д.10/48	г.Казань, ул.Московская, д.58	г.Казань, ул.Баумана, д.44/8
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	750	900	800	850
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.		687	824	733	779
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %	- 1	0	0	0	0
2. Стоимость с учетом корректировки, руб.		687	824	733	779
Площадь, кв.м.	683,50	443	442	100	108
Корректировка, коэфф.	,	0,94	0,94	0,81	0,86
3. Стоимость с учетом корректировки, руб.		646	775	594	670
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.		646	775	594	670
Состояние отделки помещений	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
5. Стоимость с учетом корректировки, руб.		646	775	594	670
Наличие отдельного входа	-	+	+	+	-
Корректировка, коэфф.		0,85	0,85	0,85	1,00
6. Стоимость с учетом		549	659	505	670

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

корректировки, руб.								
Транспортная	Доступность	Доступность	Доступность	Доступность	Доступность			
доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая			
Корректировка, %		0	0	0	0			
7. Стоимость с учетом		549	659	505	670			
корректировки, руб.		343	039	303	070			
На расположение	3;5	1	1	1	5			
помещений в здании	5,5							
Корректировка, коэфф.		0,86	0,86	0,86	1,00			
8. Стоимость с учетом		472	566	434	670			
корректировки, руб.		472	300	434	070			
Местоположение (зона)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево- Булачная, д.56	г.Казань, ул.Тази Гиззата, д.За	г.Казань, ул.Университетская, д.10/48	г.Казань, ул.Московская, д.58	г.Казань, ул.Баумана, д.44/8			
Корректировка, %		0	0	0	0			
9. Стоимость с учетом корректировки, руб.		472	566	434	670			
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший			
Корректировка, %		0	0	0	0			
10. Стоимость с учетом корректировки, руб.		472	566	434	670			
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение			
Корректировка, %		0	0	0	0			
11. Стоимость с учетом корректировки, руб.		472	566	434	670			
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.		472	566	434	670			
Валовая корректировка		44	44	57	23			
Вес объекта сравнения	1.000	0,214	0,214	0,166	0,406			
	Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.							
	CIOIMOCID Su I RB.W HO	данным метода еравне	лим продим, руб.		566			

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

Таблица 14.2.13 Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок офисно-торговой недвижимости в последующие 5 лет

Класс объектов	Среднее	Доверитель	Доверительный интервал		
1. Офисно-торговые объекты свободного					
назначения и сходные типы объектов	4,4%	3,7%	5,2%		
недвижимости					
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	4,4%	3,6%	5,2%		
3. Высококлассная торговая нелвижимость	4.6%	3.8%	5.5%		

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

ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы

Прогнозируемая величина потерь от недозагрузки была определена как доля потерь дохода арендодателя при простоях помещений во время смены арендаторов и перезаключении договоров. В настоящем отчете данная величина принята на уровне 12,3% согласно данных

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

опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.14 Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

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

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

 Ψ ОД = ДВД - ОР.

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

Величина операционных расходов принята в размере 17,9% от потенциального валового дохода.

 Таблица 14.2.15

 Величина операционных расходов при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверитель	Доверительный интервал		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	17.9%	17.1%	18.8%		
недвижимости	17,570	17,1%	10,070		
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	17,8%	17,0%	18,6%		
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%		

Расчет стоимости помещений доходным подходом представлен ниже:

Таблица 14.2.16 Расчет стоимости встроенных помещений 6-этажа №№1-21 доходным подходом

№ п/п	Показатель	Значение показателя						
1	Тип объекта		Встр	оенные помеще	ния 6-этажа №№	1-21		
2	Площадь объекта оценки, кв.м.			343	3,80			
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.			6	12			
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия	
5	Рост ставок, %	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4		
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	612	639	667	696	727	759	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб.	2 524 867	2 635 961	2 751 944	2 873 029	2 999 442	3 131 418	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3	
9	Действительный валовый доход, руб.	2 214 309	2 311 738	2 413 455	2 519 647	2 630 511	2 746 254	

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

10	Операционные расходы, руб.	451 951	471 837	492 598	514 272	536 900	560 524
11	Чистый операционный доход, руб.	1 762 357	1 839 901	1 920 857	2 005 374	2 093 611	2 185 730
12	Ставка дисконтирования, руб.	14,61	14,61	14,61	14,61	14,61	14,61
13	Коэффициент дисконтирования	0,87254	0,76133	0,66429	0,57962	0,50575	0,50575
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						20 605 306
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 537 732	1 400 772	1 276 012	1 162 363	1 058 836	10 421 059
16	Стоимость по доходному подходу, руб.						16 856 774

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 №№1,2,2A,3-11,11A, 12-22, 8-го этажа №№1- 15,15A,15Б,16-21					жа №№1-
2	Площадь объекта оценки, кв.м.			683	3,50		
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.			5	66		
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	566	591	617	644	672	702
7	Потенциальный валовый доход в год, руб.	4 642 332	4 846 595	5 059 845	5 282 478	5 514 907	5 757 563
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3
9	Действительный валовый доход, руб.	4 071 325	4 250 463	4 437 484	4 632 733	4 836 573	5 049 383
10	Операционные расходы, руб.	830 977	867 540	905 712	945 564	987 168	1 030 604
11	Чистый операционный доход, руб.	3 240 348	3 382 923	3 531 772	3 687 170	3 849 405	4 018 779
12	Ставка дисконтирования, руб.	15,29	15,29	15,29	15,29	15,29	15,29
13	Коэффициент дисконтирования	0,86740	0,75238	0,65262	0,56608	0,49102	0,49102
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						35 605 358
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 810 679 2 545 256 2 304 897 2 087				1 890 131	17 482 903
16	Стоимость по доходному подходу, руб.						29 121 102

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).

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

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

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

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 куплипродажи 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.Татарстан, д.14/59	179,2	17 740 800	99 000	2	1	+	8-987-226-91-10	https://www.avito. ru/kazan/kommerc heskaya_nedvizhi most/ofisnoe_pom eschenie_179_m_ 881518542
2	г.Казань, ул.Марджани, д.22	128,0	12 000 000	93 750	1	1	+	8-906-323-68-88	https://www.avito. ru/kazan/kommerc heskaya_nedvizhi most/ofisnoe_pom eschenie_128_m_ 883601416
3	г.Казань, ул.Ульянова- Ленина	357,0	28 000 000	78 431	цоколь	1	+	8-917-296-01-75	https://www.avito. ru/kazan/kommerc heskaya_nedvizhi most/ofisnoe_pom eschenie_357_m_ 899659964

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

4	г.Казань, ул.Карла Маркса, д.З	208,0	15 000 000	72 133	1	1	+	8-843-567-16-88	https://www.avito. ru/kazan/kommerc heskaya_nedvizhi most/prodam_ofis noe_pomeschenie _207.95_m_76032
									_207.95_m_76032 9201

Выбор элементов сравнения

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

- 1. Вид стоимости
- 2. Вид права
- 3. Условие финансирование
- 4. Назначение
- 5. Местоположение в масштабе НП
- 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.

<u>1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки)</u> Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки

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

на торг принята в размере 10,2% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.2 Значения скидки на торг на цены офисно-торговой недвижимости

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

- <u>2. Вид права.</u> Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.
- <u>3. Условия финансирования.</u> 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.
- <u>4. Назначение.</u> Корректировка не применялась, так как объекты аналоги и объект оценки относятся к офисной недвижимости.
- <u>5. Местоположение в рамках НП.</u> Все аналоги находятся в районе местоположения объекта оценки, корректировка не применялась.
- <u>6. Этаж.</u> Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Значения корректировок на расположение в здании

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

- <u>7. Расположение относительно красной линии.</u> Объекты-аналоги и объекты оценки находятся на красной линии. Корректировка не применялась.
- <u>8. Наличие отдельного входа</u>. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.4

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

Значения корректировок на наличие отдельного входа

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

Таблица 14.3.3

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
	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
оценки	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
Объект	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
O63	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

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

- <u>11. Физическое состояние.</u> Характеризуется состоянием несущих конструкций здания. Здания, в которых находятся встроенные помещения объекты аналоги в хорошем состоянии как и здания, в котором находятся объекты оценки.
- <u>12. Состояние отделки помещений.</u> Характеризуется состоянием помещений, коммуникаций, оборудования.

Таблица 14.3.6

Характеристика состояния отделки

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

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

 Таблица 14.3.7

 Корректировка на состояние отделки офисно-торговой недвижимости

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

Применение корректировок основывалось на формуле:

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

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

 V_a – стоимость аналога;

К – 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:

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

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

 S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

 S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.8

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт	Встроенные помещения 6-этажа №№1-21	8-906-323-68-88	8-917-296-01-75	8-843-567-16-88	8-987-226-91-10
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул.Марджани, д.22	г.Казань, ул.Ульянова- Ленина	г.Казань, ул.Карла Маркса, д.3	г.Казань, ул.Татарстан, д.14/59
Цена предложения, руб.		12 000 000	28 000 000	15 000 000	17 740 800
Площадь, кв.м	343,8	128,0	357,0	208,0	179,2
Стоимость 1 кв.м	,-	93 750	78 431	72 133	99 000
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл	предл
F 3	рыноч.	•			
Корректировка, %		-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
1. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		84 188	70 431	64 775	88 902
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
2. Стоимость 1 кв.м с			-	-	-
учетом корр., руб.		84 188	70 431	64 775	88 902
Условия	единовременный	единовременный	единовременный	единовременный	единовременный
финансирования	платеж	платеж	платеж	платеж	платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
3. Стоимость 1 кв.м с		04.100	70.421	(4775	00.000
учетом корр., руб.		84 188	70 431	64 775	88 902
Назначение	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %	οφη ο .	0	0	0	0
		U	U	U	U
4. Стоимость 1 кв.м с		84 188	70 431	64 775	88 902
учетом корр., руб.					
Местоположение в	Республика Татарстан	- Manayy	г.Казань,	г.Казань,	г.Казань,
	(Татарстан), г.Казань,	г.Казань,	ул. Ульянова-	ул.Карла Маркса,	ул.Татарстан,
масштабе НП	ул. Лево-Булачная, д.56	ул.Марджани, д.22	Ленина	д.3	д.14/59
Корректировка, %	ysi. stebo bysia masi, g.so	0	0	0	0
		0	U	U	U
5. Стоимость 1 кв.м с		84 188	70 431	64 775	88 902
учетом корр., руб.					
Этаж	6	1	цоколь	1	2
Корректировка, коэфф.		0,87	1,06	0,87	1,00
6. Стоимость 1 кв.м с		72.242	74.657	5.054	00.002
учетом корр., руб.		73 243	74 657	56 354	88 902
Расположение					
	1	1	1	1	1
относительно красной	1	1	1	1	1
линии					
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
7. Стоимость 1 кв.м с		73 243	74 657	56 354	88 902
учетом корр., руб.		13 243	74 057	30 334	00 902
Наличие отдельного					
входа	-	+	+	+	+
Корректировка, коэфф.		0,86	0,86	0,86	0,86
		0,00	0,00	0,00	0,00
8. Стоимость 1 кв.м с		62 989	64 205	48 465	76 456
учетом корр., руб.					
Площадь, кв.м	343,8	128,0	357,0	208,0	179,2
Корректировка (в разрезе		0,91	1	0,91	0,91
ликвидности), коэфф.		0,91	1	0,91	0,91
9. Стоимость 1 кв.м с		55.000	61.005	44.100	60 55 5
учетом корр., руб.		57 320	64 205	44 103	69 575
		встроенные	встроенные	встроенные	встроенные
Тип объекта	встроенные помещения	*		*	*
I/ a maria and a A/		помещения	помещения	помещения	помещения
Корректировка, %		0	0	0	0
10. Стоимость 1 кв.м с		57 320	64 205	44 103	69 575
учетом корр., руб.		37 320	O+ 203	77 103	0, 313
Состояние отделки	anaa	Отпотио ""	OP 2 7777 2 2	00000000	00000000
помещений	среднее	Отделка "люкс"	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		0,82	1.00	1,00	1,00
11. Стоимость 1 кв.м с		0,02	1,00	1,00	1,00
		47 002	64 205	44 103	69 575
учетом корр., руб.					
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
здания		r 3	r >	r 5	F 2

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

Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00		
12. Стоимость 1 кв.м с		47 002	64 205	44 103	69 575		
учетом корр., руб.		<i></i>	21	47	2.4		
Валовая корректировка		65	31	47	34		
Bec	1,00	0,157	0,328	0,217	0,299		
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб							
	Стоимость с	бъекта оценки, руб	•		20 201 286		

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				T	T
показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2A,3-11,11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15A,15Б,16-21	8-906-323-68-88	8-917-296-01-75	8-843-567-16-88	8-987-226-91-10
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул.Марджани, д.22	г.Казань, ул.Ульянова- Ленина	г.Казань, ул.Карла Маркса, д.3	г.Казань, ул.Татарстан, д.14/59
Цена предложения, руб.		12 000 000	28 000 000	15 000 000	17 740 800
Площадь, кв.м	683,50	128	357	208	179
Стоимость 1 кв.м		93 750	78 431	72 133	99 000
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл	предл
Корректировка, %		-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
1. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		84 188	70 431	64 775	88 902
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0	0	0	0
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		84 188	70 431	64 775	88 902
Условия	единовременный	единовременный	единовременный	единовременный	единовременный
финансирования	платеж	платеж	платеж	платеж	платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
3. Стоимость 1 кв.м с		84 188	70 431	64 775	88 902
учетом корр., руб.					1
Назначение	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		84 188	70 431	64 775	88 902
Местоположение в масштабе НП	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул.Марджани, д.22	г.Казань, ул.Ульянова- Ленина	г.Казань, ул.Карла Маркса, д.3	г.Казань, ул.Татарстан, д.14/59
Корректировка, %		0	0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		84 188	70 431	64 775	88 902
Этаж	7;8	1	цоколь	1	2
Корректировка, коэфф.		0,87	1,06	0,87	1,00
6. Стоимость 1 кв.м с		73 243	74 657	56 354	88 902
учетом корр., руб.		15 243	77 037	30 334	00 702
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
7. Стоимость 1 кв.м с		73 243	74 657	56 354	88 902
учетом корр., руб.		13 243	74 037	JU 334	00 902
Наличие отдельного входа	-	+	+	+	+
Корректировка, коэфф.		0,86	0,86	0,86	0,86
8. Стоимость 1 кв.м с		,		,	,
учетом корр., руб.		62 989	64 205	48 465	76 456
Площадь, кв.м	683,5	128,0	357,0	208,0	179,2
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,86	0,94	0,86	0,86
9. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		54 171	60 353	41 680	65 752

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

Тип объекта	встроенные помещения	встроенные	встроенные	встроенные	встроенные	
THE OUBCRIA	ветроенные помещения	помещения	помещения	помещения	помещения	
Корректировка, %		0	0	0	0	
10. Стоимость 1 кв.м с		54 171	60 353	41 680	65 752	
учетом корр., руб.		J4 171	00 333	41 000	03 732	
Состояние отделки	an a Tiva a	Отделка "люкс"	AMA 7777.00	AM A TITLA	an a 1111 a a	
помещений	среднее	Отделка люкс	среднее	среднее	среднее	
Корректировка, коэфф.		0,82	1,00	1,00	1,00	
11. Стоимость 1 кв.м с		44 420	60 353	41 680	65 752	
учетом корр., руб.		44 420	00 333	41 000	03 732	
Физическое состояние	уоронноо	уорониоо	уоронноо	vonomoo	уоронноо	
здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00	
12. Стоимость 1 кв.м с		44 420	60 353	41 680	65 752	
учетом корр., руб.		44 420	00 333	41 000	03 /32	
Валовая корректировка		70	37	52	39	
Bec	1,00	0,166	0,313	0,223	0,297	
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб						
Стоимость объекта оценки, руб						

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 а (i,j) является интенсивность проявления элемента иерархии і относительно элемента иерархии ј, 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.

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

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

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

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

При сравнении критериев обычно возникает вопрос какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина, или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Сравнительно длительная, даже при условии применения ЭВМ, процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней. Метод позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной, а (i,k) = а (i,j)) а (i,k) согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся для построения иерархии. Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на который воздействует элемент.

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

- А Возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца
- Б Тип качество и обширность данных, на основе которых проводится анализ
- В Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
- Г Способность учитывать специфические особенности объекта

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

1. Составляем матрицу:

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

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

Таблица 15.1

Матрица критериев

	Δ	Б	R	Г
A	1.00	2.00	1.00	2.00
A	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
Γ	0,33	3,00	3,00	1,00
Сумма	2,67	10,00	5,33	4,67

2. Находим сумму элементов каждого столбца.

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

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

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

Данные два действия называются нормировкой матрицы.

Находим среднее значение для каждой строки:

Таблица 15.2

Веса критериев

					Bec	Bec
	A	Б	В	Γ	критерия,	критерия,
					доли	%
A	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
Γ	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 і к критерию ј

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

Находим сумму элементов каждого столбца.

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

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:

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

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

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 A, %
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; « Γ » - 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

A	Б	В	Γ	Итоговое значение	
0,38	0,09	0,23	0,30	веса подхода	

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

	120011, 1 1, 6. 1	tusuno, y.r. Box	пеоериоския, т.	, oqp.23 2, mes	t. 20 20 37 T
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 3П	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес ДП	Стоимость по сравнительно му подходу, руб.	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Согласованн ая рыночная стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. <i>Кадастровый</i> (условный) номер: 16:50:011705:136	не применялся	0	16 856 774	0,45	20 201 286	0,55	18 712 679,00	54 428,97
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	29 121 102	0,45	37 690 397	0,55	33 876 296,00	49 562,98

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

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,3-11,11A,12-22,8-ГО ЭТАЖА №№1-15,15A,15Б,16-21, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 683,5 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г.КАЗАНЬ, УЛ. ЛЕВО-БУЛАЧНАЯ, Д.56 ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 08.02.2017Г. СОСТАВЛЯЕТ (ОКРУГЛЕННО):

52 588 975 (Пятьдесят два миллиона пятьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот семьдесят. пять) рублей с НДС,

44 566 928 (Сорок четыре миллиона пятьсот шестьдесят шесть тысяч девятьсот двадцать 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</i> (условный) номер: 16:50:011705:136	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8	18 712 679	54 428,97	15 858 203	46 126,24
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2A,3-11,11A,12-22,8-го этажа №№1-15,15A,15Б,16-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	683,5	33 876 296	49 562,98	28 708 725	42 002,52
	Итого:		1 027,3	52 588 975		44 566 928	

Генеральный директор

Оценщик

«AK BOCTOK» HELD WAS AND THE W

Мухаметзянова Г.Р.

Хасанов И.И.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключения специальных экспертиз отсутствуют

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ



















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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

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

Дата выдачи: 22.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор

 Абдрахманов И. И. (фамилия, инициалы)



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, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№ 1-15, 15A, 15Б, 16-21, назначение: нежилое, общая площадь 683, 50кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная, д.56
L	Состав объекта недвижимости:	
2.		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
_	Документы-основания:	 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.



Республика Татарстан

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

(наименова)	OT NTO	Вахитов	скому райоз	ну. ризации)		
(паименовал	ine opiani	Jagin Toxini	Toolion tillooning	,,,,,		
Область, республика, край			Татаг	рстан		
Район			,,,,,	<u> </u>		
Город (др. поселение)				ань		
Район города			Вахито	овский		
TE	хнич	ІЕСКИ	й пасп	OPT		
на здание _встроенное поме	meuu	.				
		о строения)				
(1.2.1.2.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1		,				
Район города				овский зань		
Город Улица (переулок), № дома		Лево	о-Булачная		A1)	
made (nopelynomy, no general				Andrew Landson		
	Т	-				
Инвентарный номер				1590		
Номер в реестре						
	-			T		
Кадастровый номер						
W OTEH TOWN AND	Α	Б	В	Г	Д	E
300						
куправляющая компания Капиталя						
"Aub Kauntau" S						
Паспорт составлен по состоянию н	ia	" 22 "		оля	2006г.	
КОПИЯ	1	(Указывае	тся дата обслед	цования объекта у	чета)	

І. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
22.07.06	ООО " Октан"	Договор от 11.02.1997г.		nogimen)
		Акт приема-передачи от		
		22.02.1997г.		
		Соглашение от 13.02.1997г.		***************************************
		Зарегистрирован БТИ Вахитов-		
		ского района кн. 4е стр. 14		
		per № 206		
and the state of the same of				-

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

I	Ілощадь участ	ка			Незастроенная площ	адь	
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		470.1					
					- 1		

		L					

III. Благоустройство здания (кв.м)

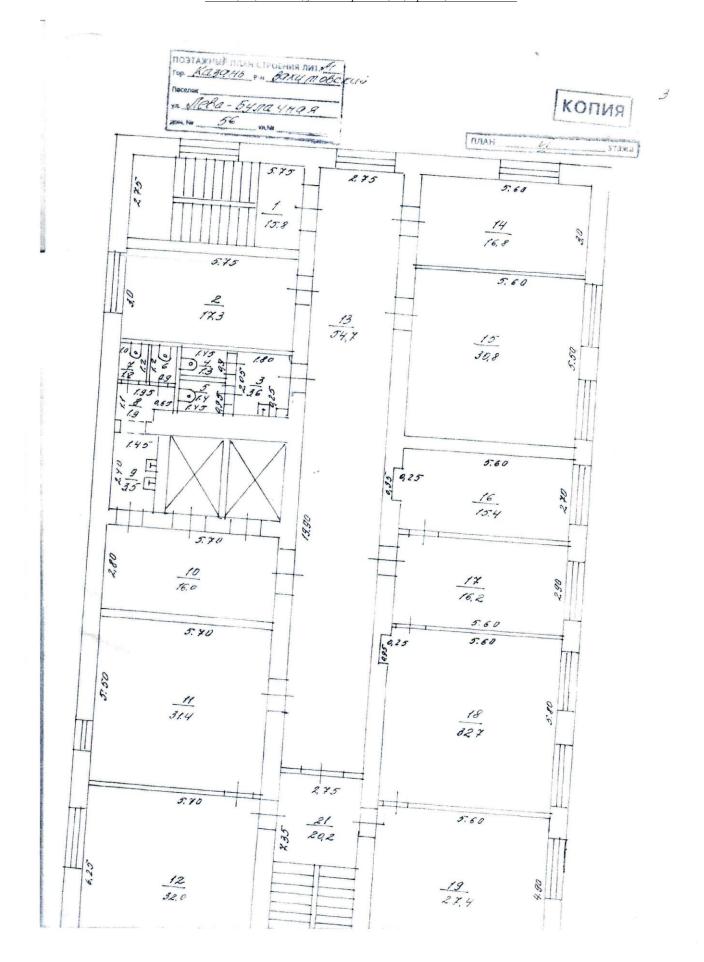
			От	оплени	e				Ванны		Газосн	аб.		Ли	фты	9	
Водопровод	Канализация	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной	Централизованное горячее водоснабжение	с централизованны м горячим	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилким газом	Электроснабжение	пассажирские	грузовые	Электроплиты стапис	
343.8	343.8		343.8										343.8				

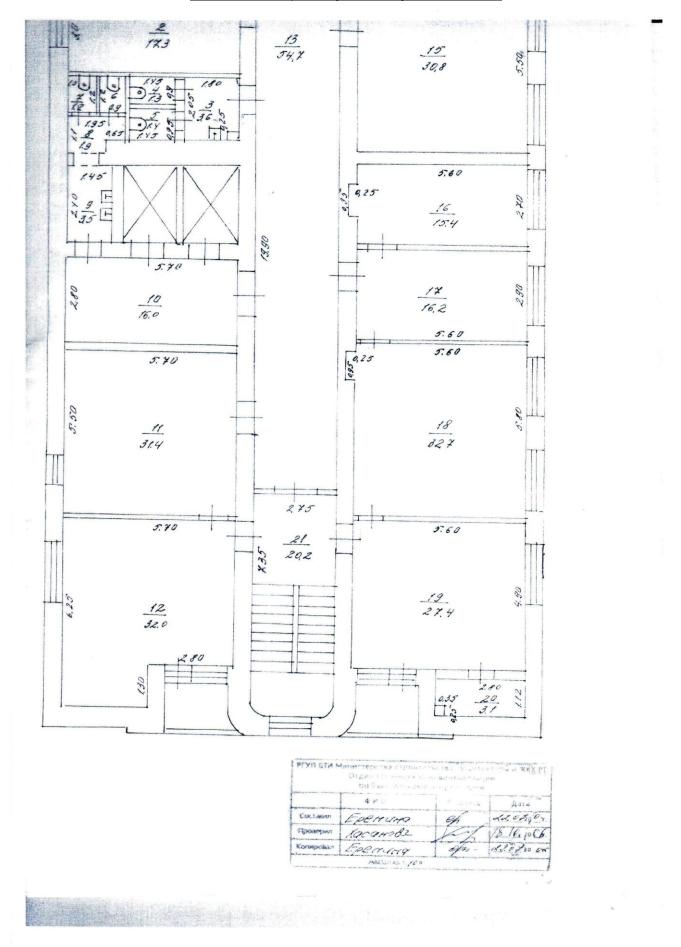
IV. Общие сведения

Назначение	Административное
Использование	Административное
Количество мес	т (мощность)
a)	
б)	
в)	
г)	

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A1	Встроенное		470.1	3.05	1434
	помещение				
	на 6-этаже				
			1		
			1		
			-		
					AND THE RESERVE AND THE PERSON NAMED IN
			-		





Экспликация к поэ.

расположенного в городе (поселке) г. Казани

эну	z z	. o o o	нать	а. ссна сухня	25								Пг
опла	1-го этажа и г-ном)	ртир и т.д	ком.	и ината клао та, к	стеў	ния				пые		произ	зодстве
ра по	1-ro	(ква)	ния,	асте ком ние. пала	8 49	зда	щады	7	T	ч. площ них	адь	1	ные
Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го эт кончая мезони-ном)	Номер помещения (квартиры торгового, складского и т.д.)	Номер по глану строения, комнаты кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения:жилая комната. канцелярское помещение, классная комната. больничная папата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчета частей помещения	Общая площадь здания	общая площадь	квартиры	жилая	подсобная	лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.	основная	вспомога-тельная (подсобная)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A1	6		1	лестн. клетка		15.8							
			2	кабинет		17.3							
			3	сан/узел		3.6							
			4	сан/узел		1.3							
			5	сан/узел		1.4							
			6	сан/узел		1.1							
			7	сан/узел		1.2							
			8	сан. Узел		1.9							
			9	сан.узел		3.5							
			10	коридор		16.0							
			11	кабинет		31.4							
			12	кабинет		32							CONTRACTOR CONTRACTOR
			13	коридор		54.7							
			14	кабинет		16.8							
			15	кабинет		30.8							
			16	кабинет		15.4							
			17	приемная		16.2							
			18	кабинет		32.7							
			19	кабинет		27.4							
			20	подсобная		3.1							
			21	лестн. клетка		20.2							
				Итого		343.8						-	
				VIIOIO		343.8						 	
													NAME OF THE OWNER, WHITE OF THE OWNER, WHITE OF THE OWNER, WHITE OWNER, WHITE OWNER, WHITE OWNER, WHITE OWNER,

жному плану строения

По улице (переулку)	Лево-Булачна:	56

	адские	канце	лярские	общес	приятия ственного тания	оздор	отурно - ювительн центр	торго	вые	просве	гурно- этит.уче цений	н	чение е елено		риятия ового сивания	цения по iy обмеру	еденноая дованная площадь	98
хрияопо	вспомога-тельная (подсобная)			основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспо мога-те льная (подсобная)	основнея	вспомога- тельная(подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенновя или переоборудованная площадь	примечание
5	16					21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	3
			15.8													2.75		
		17.3																
			3.6															
			1.3															
			1.4															
			1.1															
			1.2															
			1.9															
			3.5															
			16.0															
		31.4																
		32.0																
_			54.7															
-		16.8																
-		30.8																
-		15.4									_							
-		16.2							_		_							
		32.7																
-		27.4																
4			3.1															
-			20.2						_		_							
4									_	_	_							
+		000.0	100.5						-		_							
+		220.0	123.8			_			1		_		_					
+						_			_		_		\dashv		_			
+						_			1		_		\dashv		_			
+									-	_			_		_			
4																		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Прушпа капитальности Прушпа капитальности Прушпа капитальности Пензинское согтоящее междурухтиних элементов (матеррах) и при уже деления и при уже	Л	тера	A1	Год постройки	1997		Число этах	кей	9	Сбо	рник №	28	
1	Гр	уппа	капитальности	E	Вид внутренней отдел	тки	повы	шенная	Таб.	— пица Л	ō	93	_
1			онструктивных	элементов (материал,	(осадки, трещины, гнил	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн вес конструктив эл- та с попр.	Износ в %	% износа к троению	элемент	ре в % к строе	
а) стены и их наружная отделка кирпичные хорошее оперегородки кирпичнов кирпичнов кирпичнов	1				4					_	10	11	-
Наружная отделка Кирпичные Кирпичны	1	-		бетонные	хорошее	3	1	3	10	0.3			
больрегородки жирпичные хорошее 11 1 11 5 0.6	2	1		кирпичные	хорошее	27	1	27	10	27			
4 Крыша мягкая хорошее 5 1 5 15 0.8 5 Полы плитка , линолеум хорошее 8 1 8 5 0.4 6 Дариные двойные створные хорошее 6 1 6 10 0.6 7 Дариные филенчатые хорошее 5 1 5 10 0.5 внутренняя панели хорошее 5 1 5 10 0.5 внутренняя панели хорошее 5 1 5 10 0.5 8 Дариные панели хорошее 5 1 5 10 0.5 8 Дариные панели хорошее 5 1 5 10 0.5 8 Дариные панели хорошее 5 1 5 10 0.5 1 Дариные панели хорошее 5 1 5 10 0.5 1 Дариные панели хорошее 5 1 5 10 0.5 1 Дариные панели хорошее 7 1 20 10 2.0 1 Дариные панели хорошее 7 1 20 10 2.0 1 Дариные панели хорошее 7 1 20 10 2.0 1 Дариные панели хорошее 7 1 1 20 10 1.5 1 Дариные панели хорошее 7 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		_	ерегородки	кирпичные	хорошее			27	10	2.7			
4 Крыша мягкая хорошее 5 1 5 15 0.8 5 Полы плитка , линолеум хорошее 8 1 8 5 0.4 6 Полы двойные двойные створные двойные створные дверные хорошее 6 1 6 10 0.6 7 Поль наружная выутренняя панели хорошее 5 1 5 10 0.5 8 отопление вводопровод канализация горошее наины электро- освещение газоснабжен напольные закитроносы инфинисительные закитроного синализаци устроного синализаци устроного синализаци устроного синализаци устроного на прочие работы хорошее 20 1 20 10 2.0 9 Прочие работы прочие работы 15 1 15 1 15 1 15 1 15 1	١,	рытня	чердачное	железо-бетонные	хорошее								1
4 Крыша мягкая хорошее 5 1 5 15 0.8 5 Полы плитка , линолеум хорошее 8 1 8 5 0.4 6 Полы двойные створные двойные створные двойные створные дверные хорошее 6 1 6 10 0.6 7 Наружная выутренняя выутренняя горошее водопровод канализация горошее водопровод канализация горошее ванны электро-освещение газоснабжен ванны электро-освещение сигнализаци устропрово урадио сигнализаци сигнализаци карторово горошее вытиляция дадио телефон вентиляция дифты хорошее 20 1 20 10 2.0 9 Прочие работы прочие работы 15 1 15 1 15 10 1.5	,	эрек	междуэтажно			11	1	11	5	0.6			-
5 Полы плитка , линолеум хорошее 8		Ĕ	надподвально			1				1			I
Водопровод канализация Торь водоснабжен ванны Торь водоснабжен в	4			мягкая	хорошее	5	1	5	15	0.8			-
Тотопление Виртренняя Обои. стеновые панели Хорошее Б	5	Поль	Ы	плитка, линолеум	хорошее	8	1	8	5	0.4			1
Тороно	6	оемы	оконные	двойные створные	хорошее	6	1	6	10	0.6			-
выдопровод канализация гор. волоснабжен ванны электро- освещение газоснабжен напольные электроплит телевидение сигнализаци мусоропрово дарадио телефон вентиляция лифты прочие работы прочие работы прочие работы 15 1 15 10 1.5	Ц		дверные	филенчатые	хорошее	U	1	O	10	0.6			
8 ОТОПЛЕНИЕ ВОДОПРОВОД КАНАЛИЗАЦИЯ ГОР. ВОЛОСНАБЖЕН ВАННЫ ЭЛЕКТРО- ОСВЕЩЕНИЕ ТАЗОСНАБЖЕН НаПОЛЬНЫЕ ОЦИНАЛИЗАЦИ МУСОРОПРОВО ТЕЛЕФИДЕНИЕ СИГНАЛИЗАЦИ МУСОРОПРОВО ТЕЛЕФИНЕ ВНИКИ ТОРИИ ТЕЛЕФИНЕ ВОДОПРОВОД КАНАЛИЗАЦИЯ ГОР. ВОЛОСНАБЖЕН ВАННЫ ЭЛЕКТРО- ОСВЕЩЕНИЕ СИГНАЛИЗАЦИ МУСОРОПРОВО ТЕЛЕФИНЕ ВОДОПРОВОД КАНАЛИЗАЦИЯ ГОР. ВОЛОСНАБЖЕН ВАННЫ ЭЛЕКТРО- ОСВЕЩЕНИЕ СИГНАЛИЗАЦИ МУСОРОПРОВО ТЕЛЕФОН ВЕНТИЛЯЦИЯ ЛИФТЫ ЛИФТЫ Прочие работы Прочие работы Прочие работы Т. 15 10 1.5	7	делоч ные			хорошее	5	1	5	10	0.5			
Водопровод канализация гор. Волоснабжен ванны электро- освещение газоснабжен напольные алектроплит телевидение сигнализаци мусоропрово дарадио телефон вентиляция лифты прочие работы прочие работы прочие работы 15 1 15 10 1.5	Ц	δ	внутренняя	панели									
Завектоппит Телевидение Сигнализаци Мусоропрово радио Телефон Вентиляция лифты 15 1 15 10 1.5		ва											
Салектоппит Телевидение Сигнализаци Мусоропрово Прочие работы Про		йст											
Злектроппит телевидение		odı											
Злектроппит телевидение		yc											
Салектоппит Телевидение Сигнализаци Мусоропрово Прочие работы Про		КИС	ванны										
Салектоппит Телевидение Сигнализаци Мусоропрово Прочие работы Про		нес	электро-					1					
Салектоппит Телевидение Сигнализаци Мусоропрово Прочие работы Про		H					I	- 1					
Злектроппит телевидение	8	-Te			хорошее	20	,	20	10	20			
у Прочие работы прочие работы 15 1 15 10 1.5						20		20	10	2.0			
9 Прочие работы прочие работы 15 1 15 10 1.5		лек						1					
9 Прочие работы прочие работы 15 1 15 10 1.5		е и э	сигнализаци мусоропрово							- 1			
9 Прочие работы прочие работы 15 1 15 10 1.5		ЭНБІ	радио			- 1							
9 Прочие работы прочие работы 15 1 15 10 1.5		тај					- 1			1			
9 Прочие работы прочие работы 15 1 15 10 1.5		ани											
15 1 15 10 1.5		7	пифты							1			
	9 I	Трочь	не работы	прочие работы		15	1	15	10	1.5		-	
					Итого						X	-	

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

в ценах 2006г.

>				L	1	1	Honner		оимости (roadduu	иенти)		Т	-	Г —			
Литера по плану	Наименование злания и сто части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	стоимость измерителя по	удельный всс	уппу тально-	н	имости (Коэффиц	The HTM		Стоимость измерителя с	правкой	Количество (объем, куб.м, плошаль, кв.м)	Восстанови- тельная стои- мость в руб.	% износа	для налогооблож.
					-		на т капи сти	Ба				-	D S	101		Bo Te.		иало
A1	встроенное	28	93	м3	30.0	1.0		<u> </u>							1410		9	1363432
	помещение					L	L				<u></u>		<u></u>		<u> </u>			
				Справі	ка о бал	RHCOR	вой стоим	ости н	предост	авлена								
											1			_				
\vdash			—								+		_	-				
H			-								+		-	-				
\vdash					_						-	-	-	-				
\vdash						_					-		-	-				
											-		_	-				
											-		_	-			_	
														_				
	·																	
													_					
														1			\dashv	
														1			\dashv	
														1				
														+			\dashv	
\vdash										-	_			+			_	
\vdash		\dashv												-			-	
\vdash		-				-								4			_	
						-								4			_	
		-				\dashv								4			_	
														1				
						_												
															Итого:		x	

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

			Разм	иеры			T	T	T	7		E			T
Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	длина (м)	ширина, высот	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость	измерителя по	Поправка на Климатический	БОССТАНОВИТЕЛЬН	стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в
\neg									_	7		F	0 0	67	4 2 8
										1		T			
				-	_										
				-	\dashv					1	-				
					-		-	-		+		L	-		
_				7		\neg	-	\dashv		+		_	+	_	
\dashv				寸	1	\neg	\dashv	\dashv		+	\dashv	_	\dashv		
\dashv								\dashv		+	\dashv		+	\dashv	
				1	_	$\neg +$		\dashv		+	\dashv	-	\dashv		

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого	Основные	строения	Служебные	постройки	Coopy	жения		Daara
года	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано-	действи-	восстано-	Всего действи-тельная
2006г.	14988277	1363432		Turium	кънацэтна	тельная	вительная	денетви-тельная
	для налог		19				1498277	1363432

The state of the s	зан стоимость с учето	м износа на "20	006_г руб.
Пасло	рт выдан:	7.0 26171.C.17	2006r.
Руков М.П.	одитель	DODRUGE /	иева Ф.Б. амилия
Работу проверил:	JAK.	Хасанова Н.Н.	18 16 2000
Работу выполнил:	подпись	Ф.И.О. Еремина Л .И .	
Работу копировал:	подпись	Ф.И.О. Еремина Л .И .	дата 4.09 2006г.

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200	
Обследовал			"200_ г.
Троверил			
уководитель			

В данном документе пронумеровано прошнуровано

" 4" +/4cmoo"

СЕНО ЛИСТОВ

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

Нургалиева Ф.Б.



Республика Татарстан

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

	Ped	спублик	1 Татарстан											
	ОТИ по	Вахито	вскому райо нической инвента	ну.										
(наименов	ание орган	изации техн	нической инвента	ризации)										
Область, республика, край			Тата	рстан										
Район	Казань													
Город (др. поселение) Район города				овский Овский										
			Вахит	ОВСКИИ	The second second second second second									
T	ЕХНИ	ЧЕСКІ	ИЙ ПАСП	OPT										
на здание _встроенное пом	ещени	я												
(назначен	ние нежилог	го строения)											
Район города			Вахит	ОВСКИЙ										
Город				ань										
Улица (переулок), № дома		Лев	во-Булачная	56 (лит.	A1)									
			180	5000										
				uciapysche										
				ртипэ, помец										
			94	кадоци на	элено									
			" AA " U	rener 20	0€ r.									
Инвентарный номер				1590	-									
Номер в реестре		•	•											
Кадастровый номер														
«Управляющая	A	Б	В	Г	Д	E								
компания 5111 «ТФБ Капитал»														
Паспорт составлен по состоянию і	на	" 22 "		ля	2006г.									
KODIA		(Указывае	ется дата обследо	ования объекта у	чета)									
M- BEDU				*										

І. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
22.07.06	000 " Октан"	Договор купли- продажи № 178 от 16.09.2002г.		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

I	Ілощадь участ	ка		I	Іезастроенная плош	аль	
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		1154.1					
							COLUMN TO THE PARTY OF THE PART

III. Благоустройство здания (кв.м)

			От	оплени	e				Ванны		Газоси	аб.		Ли	фты	ПИО	
Водопровод	Канализация	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной	Централизованнос горячее водоспабжение	с централизованны м горячим	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованнос	жидким газом	Электроснабжение	пассажирские	грузовые	Электроплиты стацие	
843.7	843.7		843.7										843.7				

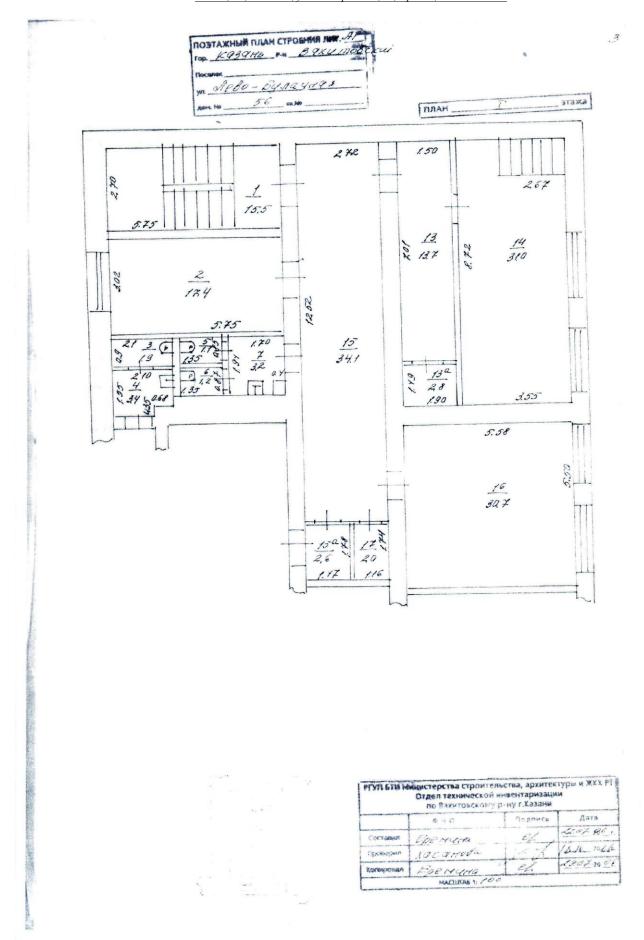
TARRESTON ST. 1- 30 11

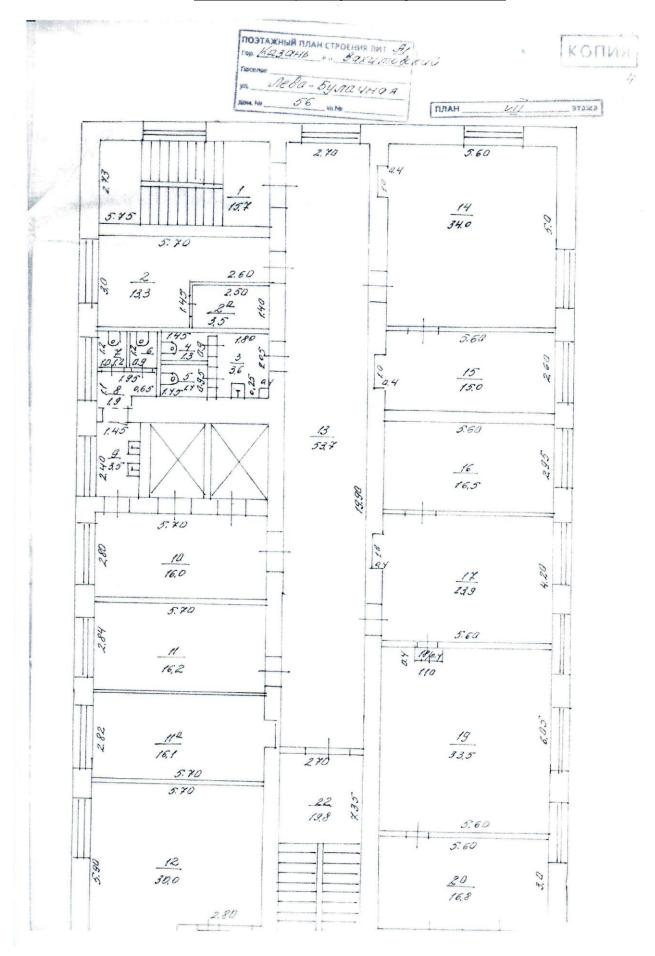
IV. Общие сведения

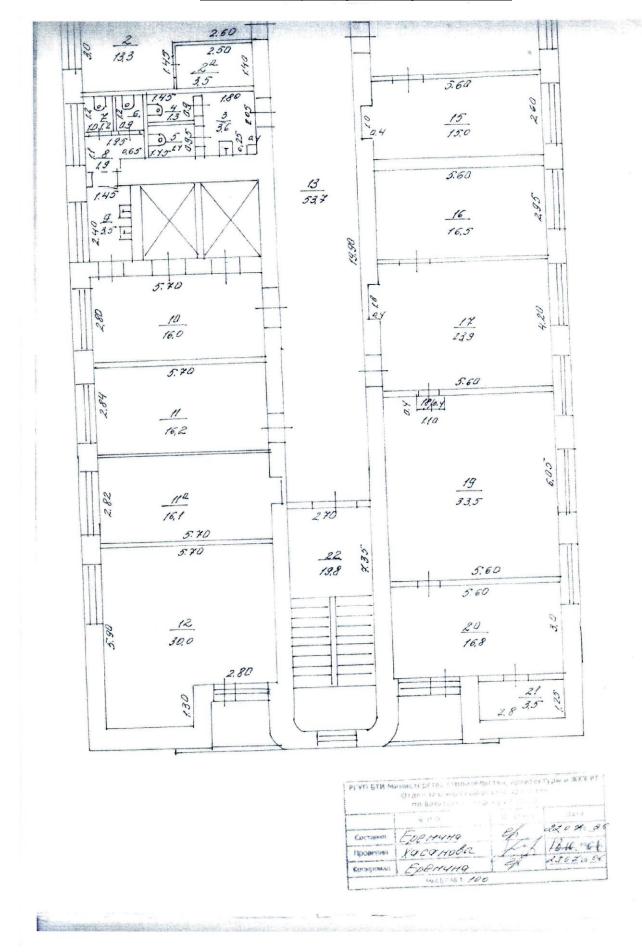
Назначение	
Количество мест (мощность)	
a)	
б)	
в)	
r)	

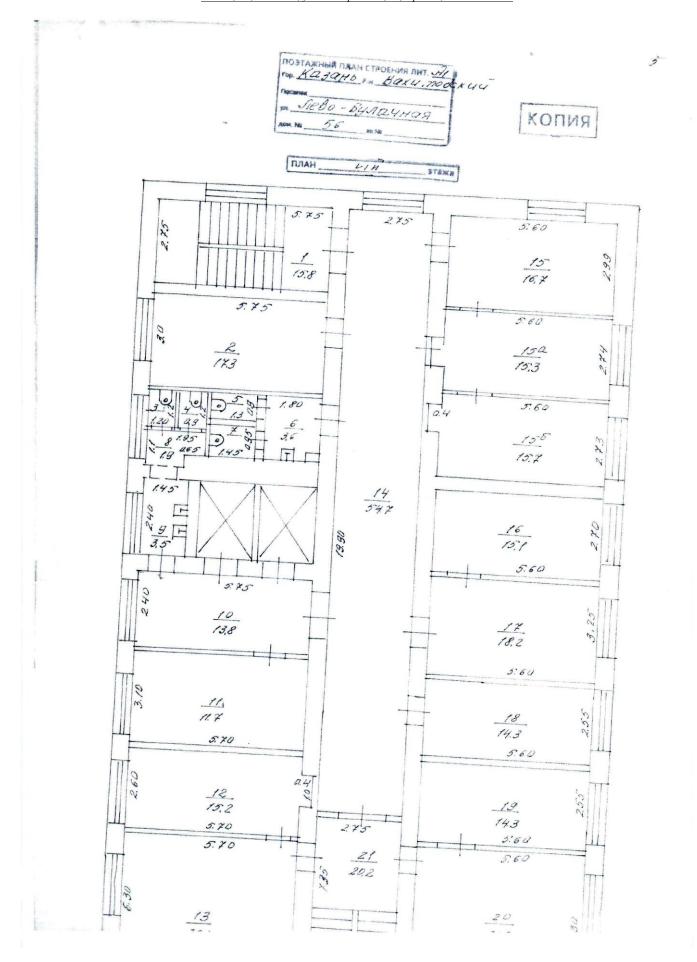
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

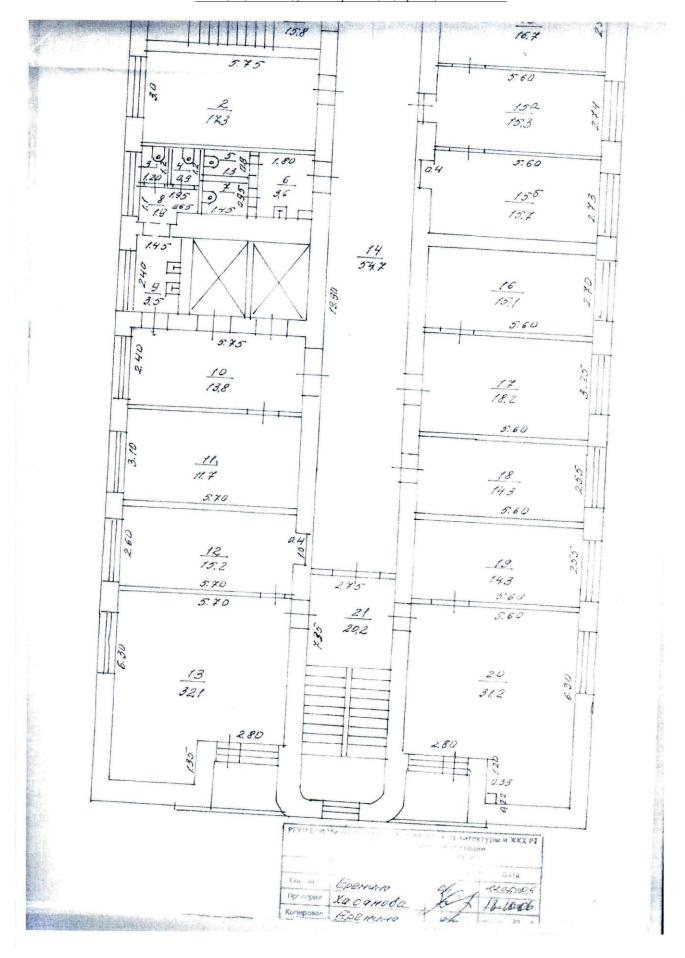
Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подечета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
, 1	2	3	4	5	6
A1	Встроенное				
	помещение				
	1эт.		213.9	3.05	652
	7эт.		470.1	3.05	1434
	8эт.		470.1	3.05	1434
					
			-		
			-		
			_		
			 		
			-		
				-	
			+		
			-		
				+	
			_		











ı	1-го этажа и г-ном)	Db.,	наты,	а, ссная сухня.									Г
١	3Ta)	и т.д	KOM.	и жлас та, к	стей	RZ		_		лые		Innous	00 00 00
١	1-ro	я (ква	ения с	насте в ком ение, пала	73 42 48	• зда	щадь	75		ч. площ них	адь		водстве ные
	Этажи (начиная с 1-го э кончая мезони-ном)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения, комнаты. кухни. коридора и т.д.	Назначение частей помещения:жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кужня, коридор и т.д.	формула подсчёта частей помещения	Общая площадь здания	общая площадь	квартиры	жилая	подсобная	поджий, бапконов, террас, веранд и кладовых с коэф.	основная	вспомога-тельная (подсобная)
A	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
7	1		1	лестн. клетка	-	15.4	_						
+			2	кабинет	-	17.4							
+			3	сан/узел	-	1.9							
+	****		4	сан/узел		3.0							
+			5	сан/узел		1,1							
+			6	сан/узел		1.2							
+			7	сан/узел	ļ	3.2							
+			13	коридор		13.7							
+			13a	коридор		2.8							
+			14	касса		31.0							
+			15	коридор		34.1							
4			15a	коридор		2.6							
+			16	опер. зал		30.7							
+			17	охрана		2.0							
+													
+													
+				Итого по 1 эт.		160.2							
L													
L												$\neg \dagger$	
L													
									_				_
									_			$\neg +$	
									+		1	\rightarrow	
								_	$\neg \uparrow$			_	-
L												_	
									_			-	-
									_	\neg		-+	
								+	+			_	
									_	_			

ажному плану строения

			це (пере				Лево-										T	
	адские		пярские	пред общес	приятия твенного тания	куль оздор	турно - овительн центр	торго	\neg	культ просве	тит.уче	назнач н опред	е елено	быто	риятия ового кивания	ящения по му обмеру	зеденноая /дованная площадь	ние
основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога- тельная(подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведеннояя или переоборудованная площадь	примечание
15	16			19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
			15.4													2.75		
		17.4																
			1.9															
			3.0															
			1.1															
			1.2															
			3.2															
	-	-	13.7														13.7	
			2.8														2.8	
		31.0																
-			34.1					a sanctico de la constantica della constantica d									34.1	
			2.6														2.6	
		30.7															30.7	
			2.0														2.0	
		79.1	81.1															
· III																		
									T				1					
						 												
								<u> </u>	_						†			
		 				\vdash			 				1		1			
						T			 				1	†				
		 							-									
				_		\vdash			†				1		1			
		 		 	 	T	1		1						<u> </u>			
				 	 	T		\vdash	†=				1	<u> </u>				
115000		 	-	 		\vdash		-	 		 	†	 	 	 	1		
		1			1	1		1			1	Service Commence	1	1				

Экспликация в

расположенного в	городе	(поселке)	Γ.	Казани
------------------	--------	-----------	----	--------

ану	1-го этажа и г-ном)	д),	инат	га, поссн. кухн	Z:								
סווים	эта М)	ити	KON.	ый мнат кла ата,	асте	ания	<u>a</u>	Т—	жил	н. площа	3/16	произ	водстве
)a m	1-ro	(KBa KOTO	ния в	асте г ком ние, пала	ω <u>κ</u>	348	тад	7		них	1	,	чее
Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го эт кончая мезони-ном)	Номер помещения (квартиры торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения, комнаты. кухни, коридора и т.д.	я Назначение частей помещения: жилая комната. канцелярское помещение, классная комната, больничная папата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта частей помещения	Общая площадь здания	общая площадь	квартиры	жилая	подсобная	лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф	основная	вспомога-тельная (подсобная)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Α	7		1	лестн. клетка									
			2	кабинет									
			2a	подсобная									
4			3	сан/узел									
			4	сан/узел									
			5	сан/узел									
4.50			6	сан/узел									
			7	сан/узел									
			8	сан/узел									
			9	сан/узел									
			10	коридор									
			11	кабинет									
Ž4			11a	кабинет									
			12	кабинет									
19			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							
												1	

10этажному плану строения

По улице (переулку)

Лево-Булачная № 56

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

скл	адские	канц	елярские	общес	приятия ственного тания	оздор	отурно - овительн центр	тој	оговые	просве	ьтурно- етит.учере цений		чение не еделено	бы	приятия гового живания	щения по ку обмеру	еденноая дованная
основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога- тельная(подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенноая или переоборудованная
5	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
			15.7													2.75	
		13.3															
_			3.5							ļ							
ш			3.6														
			1.3														
-			1.4														
-			1.1														
_			1.9							-				Total Annual States			
-			3.5			_											
			16.0														
-		16.2	10.0														16.
		16.1															16.
		30.0														<u> </u>	
			53.7														
		34.0															
		15.0															
		16.5															
		23.9															
			0.4														
		33.5	****														
		16.8															
			3.5														
			19.8														
		215.3	126.6														
1																	

П		1010 1			(азани								Г
	1-го этажа и г-ном)	гиры,	омна.	Hata. macci a, kyx	тей				жиг			произ	водств
	-ro 3	(квар)	ния, к в и т.д	астей комн ние, к налат	23 43C		щадь	7		них них	Дь		ные
	Этажи (начиная с 1-го э кончая мезони-ном)	Номер помещения (квартиры торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения, комнаты. кухни, коридора и т.д.	Назначение частей в гомещения:жипая комната. канцелярское помещение. классная комната, больчичняя папата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчета частей помещения		общая площадь	квартиры	жилая	подсобная	поджий. Балконов, террас, веранд и кпадовых с коэф.	основная	вспомога-тельная (подсобная)
	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						-	ļ
			9	сан.узел		3.5							
			10	коридор		13.8							
			11	кабинет		17.7					<u> </u>	-	-
			12	кабинет		15.2		_	_			-	-
			13	кабинет		32.1						+-	-
			14	коридор		54.7	_	-	-	ļ			
			15	жабинет		16.7	_	-	-			+	-
	<u> </u>		15a	кабинет		15.3	_	-	-	-	-	╁	-
	<u> </u>	-	16	жабинет		15.1	-	-	-			+	-
		-	17	жабинет		18.2	-	+	-		<u> </u>	+	-
			18	кабинет		14.3	_						
			19	себинет		14.3	_			-		 	-
			20	кабинет		31.3	<u> </u>	-	-				-
			21	лестн. клетка		20.2	-	-	-		ļ	-	-
	<u> </u>		156	жабинет		15.7	-	-	-	-	-	+-	-
_	 					-	ऻ—	-	-	-	-	+	-
	 	_		Итого		341.6	┼	+-	-	-	 	-	-
	_			Boero		843.7	+-	-	-	-	 	+	+
_	-						<u></u>	0 4/5 ::	20.0	07.5:::	TROUGS =		
-	 	-		увеличе	ение общей	площади	на 3.	S KB.M	. 3a c4	ет вну	греннеи п	T -	Т
	+	-				-	\vdash	-	-	-	-	+-	+
_		+			-		-	+-	-		-	+	-

ажному плану строения

По улице (переулку)

Лево-Булачна: 56

	эдские	канце	елярские	общес пи	приятия ственного тания	оздор ый	турно - овительн центр	торп	овые	просве	турно- етит.уче цений	+	чение іе елено	быт	риятия ового кивания	цения по у обмеру	еденноая дованная площадь	9
ОСПОВНЯЯ	вспомога-тельная (подсобная)			основная	вспомога-тельная (под собная)	венвоноо	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога- тельная(подсобная)	основная	вспомога-тепьная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенновя или переоборудованная площадь	ONTOROGRAPICA
5	16	-	45.0	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	3
+		17.3	15.8													2.75		
+		17.3	10															
+			1.2															
+			1.3															
1		 	3.6															
1			1.4			-												
+		-	1.9			\dashv												
+			3.5															
+			13.8				T		-100						-			
+		17.7				_										-		
1		15.2													-	-		
1		32.1											-				-	
1			54.7						\dashv		\dashv		\dashv	_	\dashv			
		16.7							\neg		$\neg \dagger$		\dashv		\dashv	_	16.7	
		15.3									\neg		\dashv		$\neg \dagger$	_	15.3	
		15.1											\neg		$\neg \uparrow$			-
		18.2							16.5				寸					-
		14.3																
		14.3							1	-	_				\dashv	-		
		31.2							1		_		1	\dashv	\dashv	+		
			20.2								1		1	+	1	1		
1		15.7											7	1	1		15.7	
1																		
1		223.1	118.5															
+		517.5	326.2															
Т	т			_														
+	-							1	1									
+	_							_										

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Іите	epa .	A1	Год постройки	1997	ч	исло этаж	ей	9	Сбор	ник №	28
руг	ппа ка	апитальности	B	ид внутренней отделк	И	повыц	ленная	Таблі	ина №	9	3
№ n/n		аименование нструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному вссу в %	Удельн. вес конструктив. эл- та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущ изно элемент а	св%
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1 (Фунд	цаменты	бетонные	хорошее	3	1	3	10	0.3		
- 1	1	ены и их жная отделка	кирпичные	хорошее	27	1	27	10	2.7		
- 1	б) пе	регородки	кирпичные	хорошее	21				2.7		
1	ытия	чердачное	железо-бетонные	хорошее			1.1	-	0.6		
3	чердачное междуэтажн				11	1	11	5	0.6		
4			мягкая	хорошее	5	1	5	15	0.8		
5	Крыша Полы		плитка , линолеум	хорошее	8	1	8	5	0.4		
6	Mel	оконные	двойные створные	хорошее	6	1	6	10	0.6		
۱	Про	дверные	филенчатые	хорошее	V	·		Ů	0.0		
7	Отделоч	наружная	обои. стеновые	хорошее	5	1	5	10	0.5		
	QT.	внутренняя	панели								
	33	отопление									
1	йсп	водопровод									
1	odu	канализация гор.									
	-технические устройства	волоснабжен ванны									
	нес	электро-									
	ехни	газоснабжен		хорошее	20	1	20	10	2.0		
8		напольные электроплит телевидение			20	1	20	10	2.0		
-	Санитарные и электро	сигнализаци мусоропрово									
	рны	радио									
	ита	телефон									
944	Сан	вентиляция									
		лифты			<u> </u>	<u> </u>		10	1.		
9	Проц	ние работы	прочие работы		15	1	15	10	1.5	1	I

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Ли	тера		Год постройки			Число этаж	кей		Сбо	рник №	
Гр	уппа к	сапитальности	B	вид внутренней отдели	ки	-		_Табл	ица М		
№ n/n		Наименование онструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гииль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл- та с попр.	Износ в %	% износа к строению	1	ие изм. ос в % к стро нию
1	0	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2		менты ны и их наружная ка									
	б) пере	егородки									
	ытия	чердачное									
3	Перекрытия	междуэтажное									
_	16	надподвальное						_			
_	Крыша	1									
5	Полы								25		
6	Проемы	оконные									
		дверные									
7	Отделочные работы	наружная									
	O M	внутренняя									
		отопление									
-		водопровод				1 1					
١	183	канализация									
-	ойст	гор. водоснабжение									
-	di J	ванны									
	ческие	электро- освещение									
.	ехни	газоснабжение		1				1			
8	сктр	напольные электроплиты									
	Ю и	телевидение								1	
	HER	сигнализация		- 1		1 1				1	
	ита	мусоропровод		1							
		радно		I							
	1	телефон	The second secon								
	- 1	вентиляция							- 1		
4		лифты									
9	грочие	работы									
				Итого	100	X		X		X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

ану	2				0		Поправ	ки к сто	оимости (коэффиц	иенты)	,	1			3			
Литера по плану	Наимснованис здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	стоимость измерителя по таблице	улельный вес	на группу капитально- сти	климат район					с тоимость	поправкой	Количество (объем, куб.м.	плошаль, кв.м)	Восстанови- тельная стои- мость в руб.	% износа	Для
A1	Встроенное	28	93	30	м3	1.0									35	20		9	
	помещение																		
_																			
										<u> </u>									-
_			L	Cunan	ca o 6an	BECOR	ой стоим	OCTH H	предост	Tableha		L	<u> </u>		L	-			
				Справи	I	Incos	OR CIORM	T T	Предост	T	T		_	-	_	-		_	_
_											-	_	\vdash		_				_
_											-		_		-	_		_	
											_		_						
	THE TAX PARTY AND A												_						
							_												
						1000													
											 				_	-			
-					_						_		_		-	-			
-											<u> </u>		-		-	-		-	
													-		_	-		-	
_					_								_	_	_	_			
_																			
													_	-		-		_	
													-	-		-			
														-		\dashv			
\dashv		-+												-		\dashv		-	
-														_		-		_	-

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Разм (м)	ширина, высот ё	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость	Поправка на	климатический	стоимость в	% износа	Действительная стоимость в	рублях
										+	+				
										t	+				
										\vdash	+				

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого	Основные	строения	Служебные	постройки	Соорух	кения		Bcero
года	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи-тельная

	Паспорт выдан	E /	*20	exmeml	2006г	руб.
м.П.	Руководитель		подпись	фами.		
Работу про	верил:	Wh	Xaca	анова Н.Н.	18 60,200	6r.
Работу вып	олнил:	подпись		Ф.И.О. мина Л .И .	дата 22.07. 200	6r.
Работу копі	ировал:	подпись Ерг		Ф.И.О. мина Л .И .	дата 4.09 2006	6r.
		DOADHCL		A 14 O		

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"200_ г.	"200_ r.	"_ "200_ г.
Обследовал			
Проверил			
№ оводитель			

В данном документе пронумеровано прошнуровано обинна бустылистов Начальник ОТИ по Вахитовскому району г.Казани РГУП БТИ МСАЖКХ РТ Нургалиева Ф.Б.

ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТФБ КАПИТАЛ»



ASSET MANAGEMENT

420111, Россия, Республика Тапарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2 43/2, Chemyshevsky St., 420111, Kazan, Republic of Tatarstan, Russian Federation Тел.: (843) 291-17-92, 291-17-92, Дел./факс: (843) 567-41-98 E-mail: tribcapital/aftbnu Tel.: 7(843) 291-17-92, 291-17-82, Tel./fax: 7 (843) 567-41-98

Исх. № *Огог/4* от 02.02.142.

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

В соответствии с Заданием на оценку № 61-О/22-16 от 26 июля 2016г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов

на 8 февраля 2017 года

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

	итого	44 334 500
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2A, 3-11, 11A, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15A, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, общая площадь 683,5 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	29 506 847
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, общая площадь 343,8 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	14 827 653

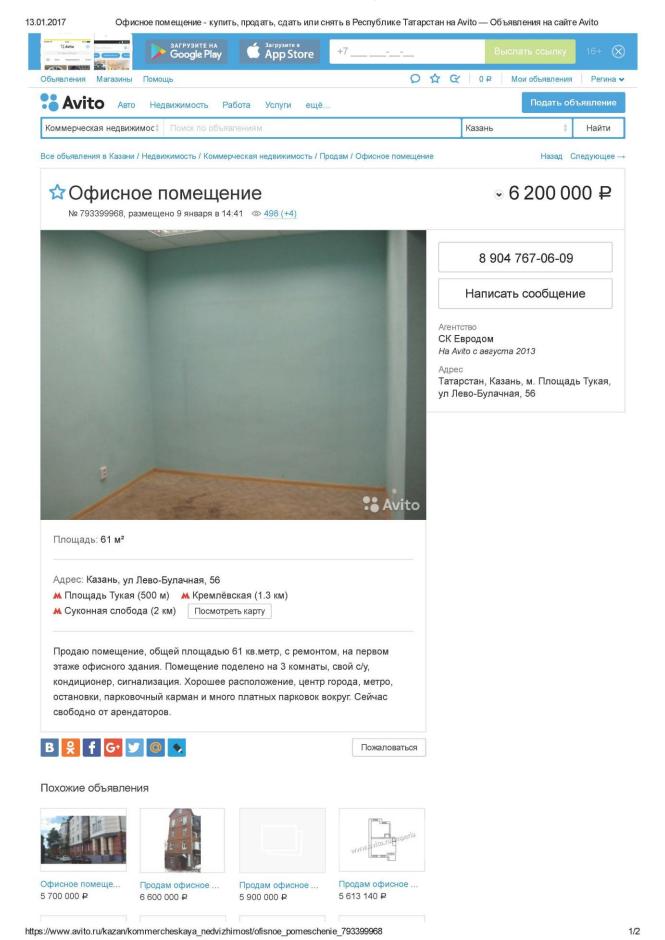
2. Обременения и ограничения прав на вышеперечисленные объекты недвижимости – не выявлены и не зарегистрированы.

Генеральный директор

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

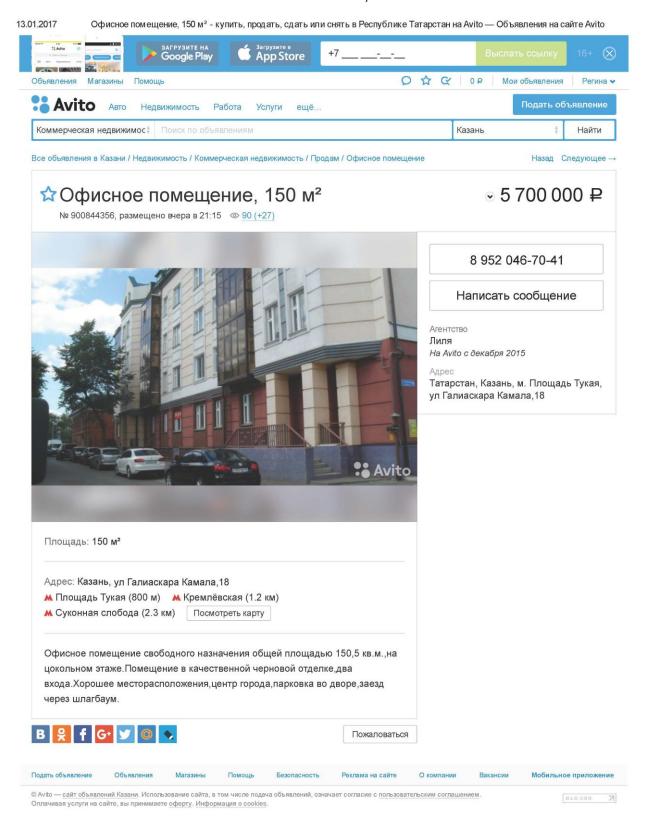
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Объект – 1 к таблице 12.9.1



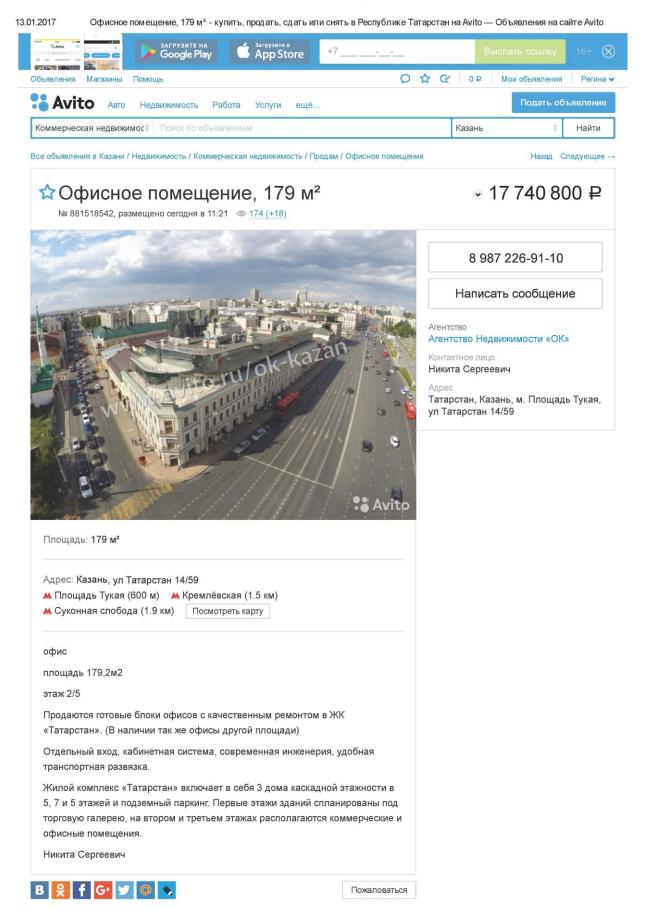
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Объект – 2 к таблице 12.9.1



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

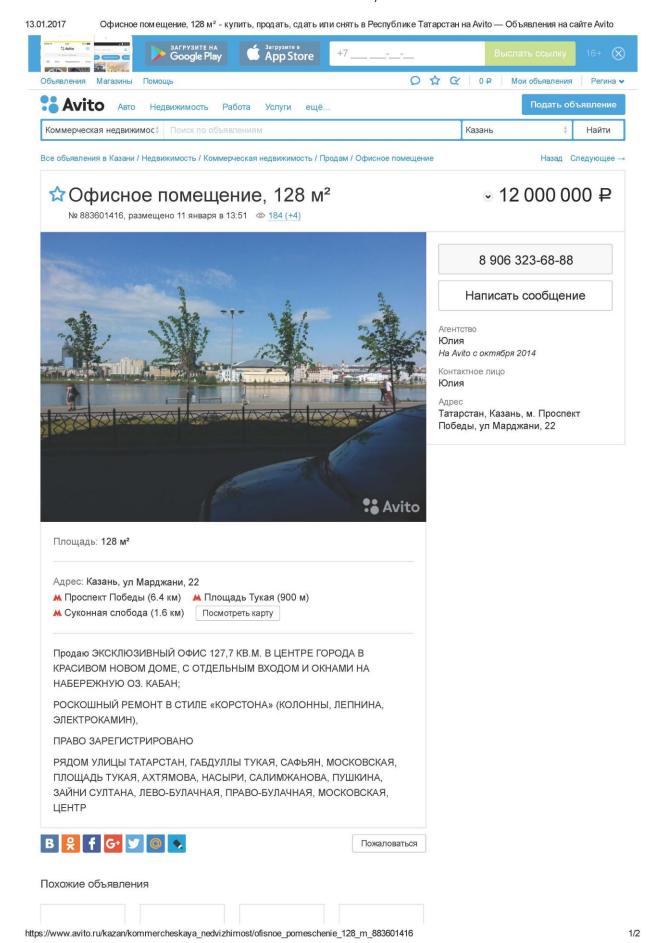
Объект – 3 к таблице 12.9.1



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_179_m_881518542

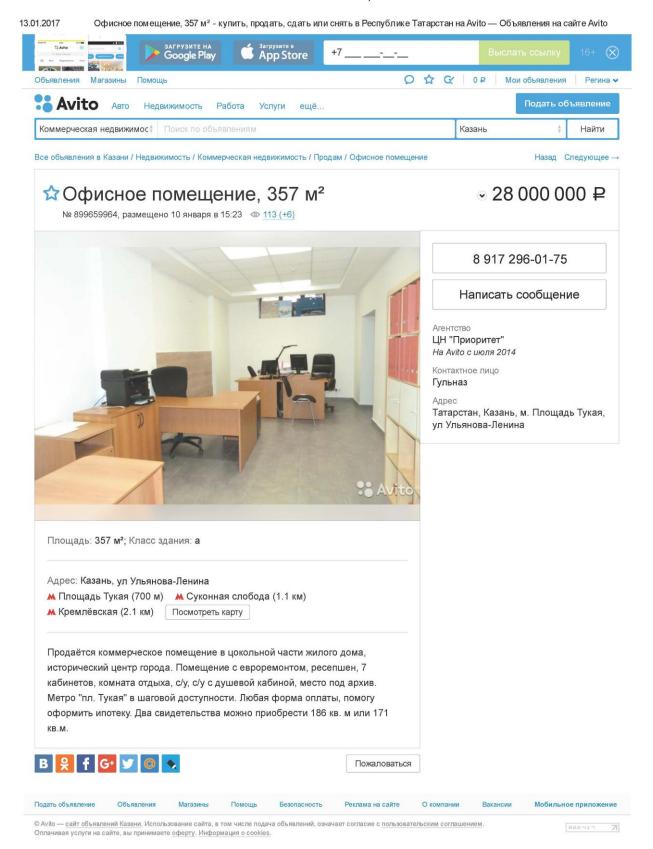
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Объект – 4 к таблице 12.9.1



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

Объект – 5 к таблице 12.9.1



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

Объект – 6 к таблице 12.9.1



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

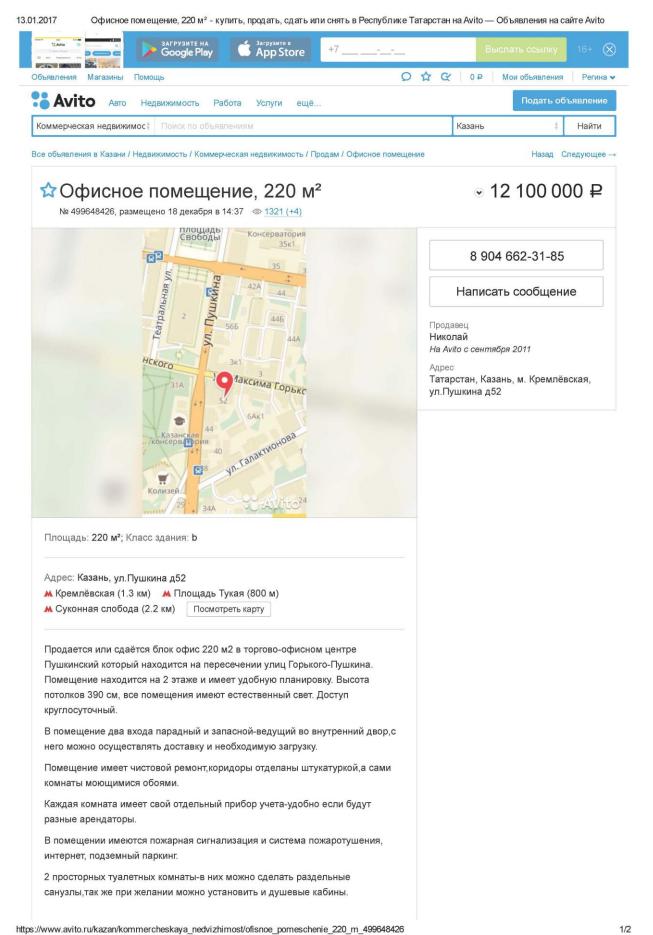
Объект – 7 к таблице 12.9.1



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_68.1_m_521399500

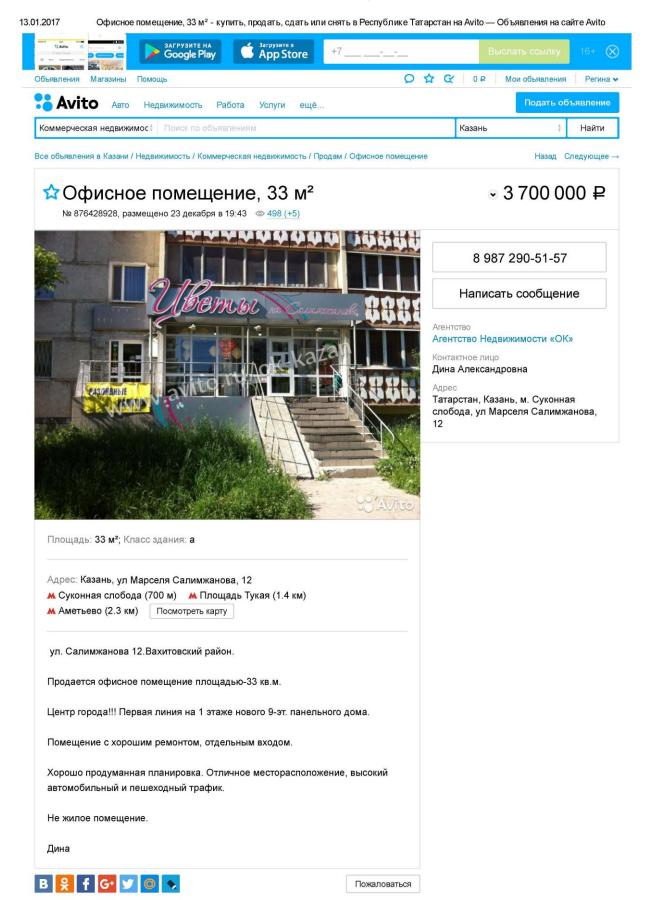
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Объект – 8 к таблице 12.9.1



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

Объект – 9 к таблице 12.9.1



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_33_m_876428928

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

Объект –10 к таблице 12.9.1



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_24_kv._m_848862086

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

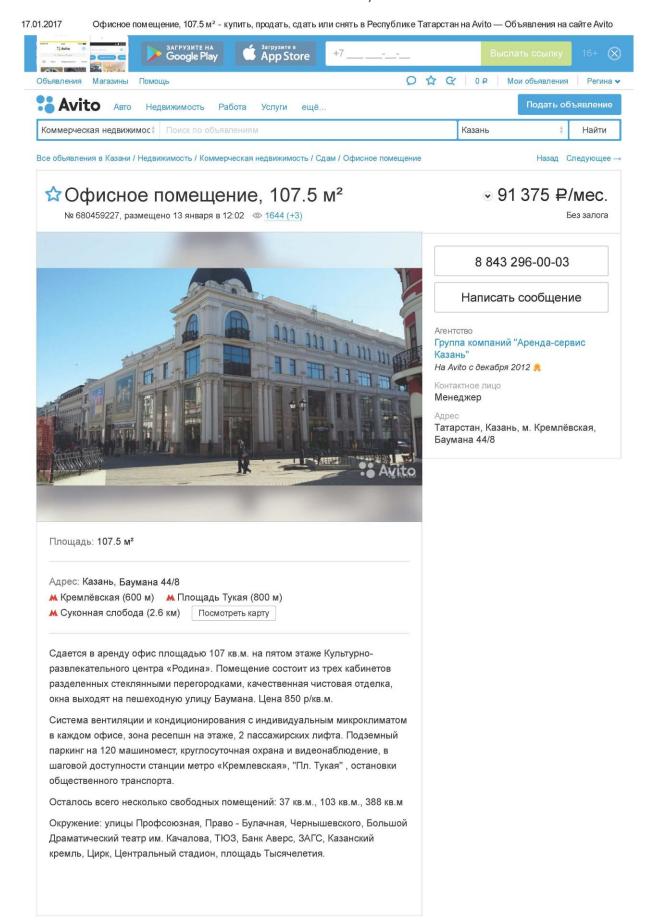
Объект –11 к таблице 12.9.1



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_207.95_m_760329201

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

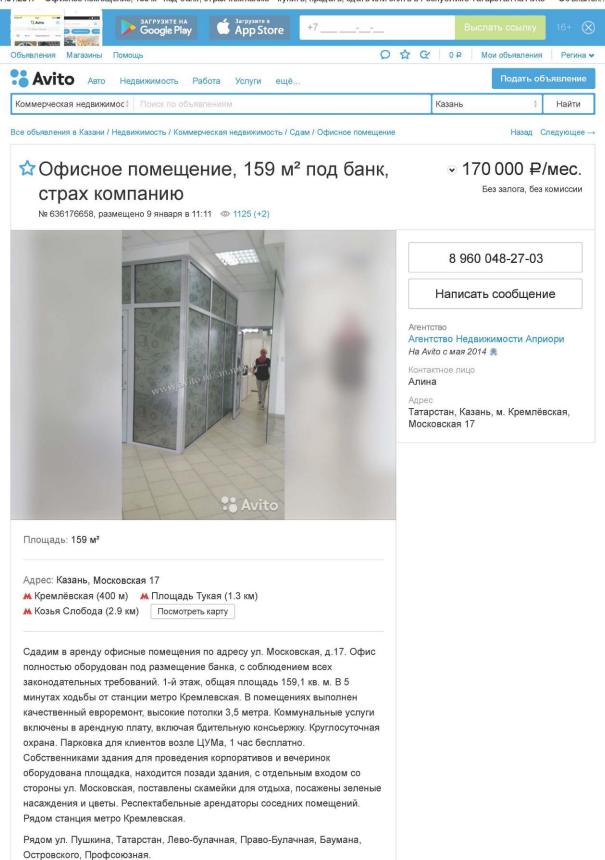
Объект −1 к таблице 12.9.2



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_107.5_m_680459227

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

17.01.2017 Офисное помещение, 159 м² под банк, страх компанию - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлен...



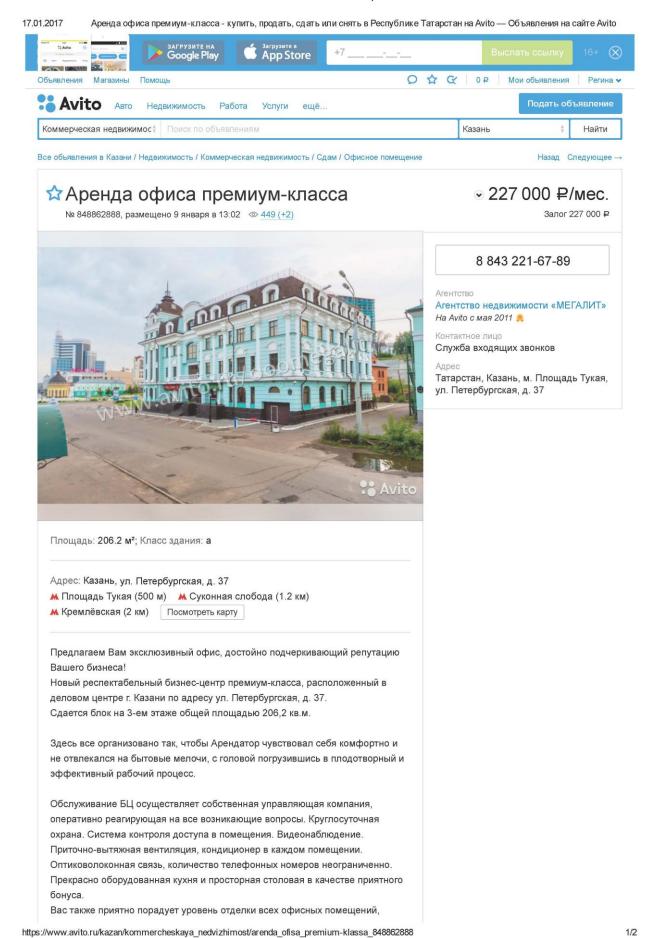
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Объект –3 к таблице 12.9.2



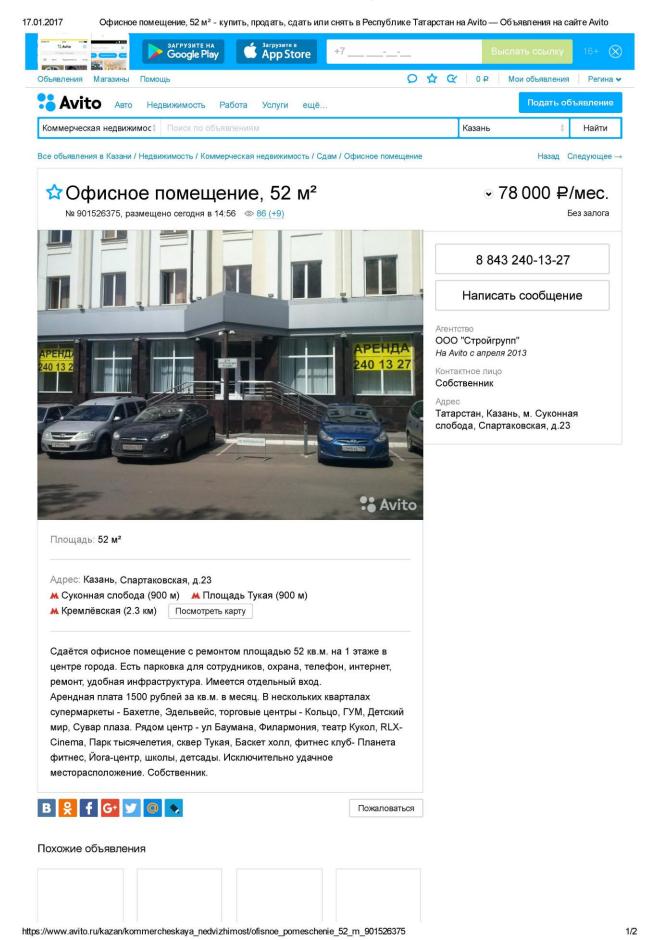
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Объект – 4 к таблице 12.9.2



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

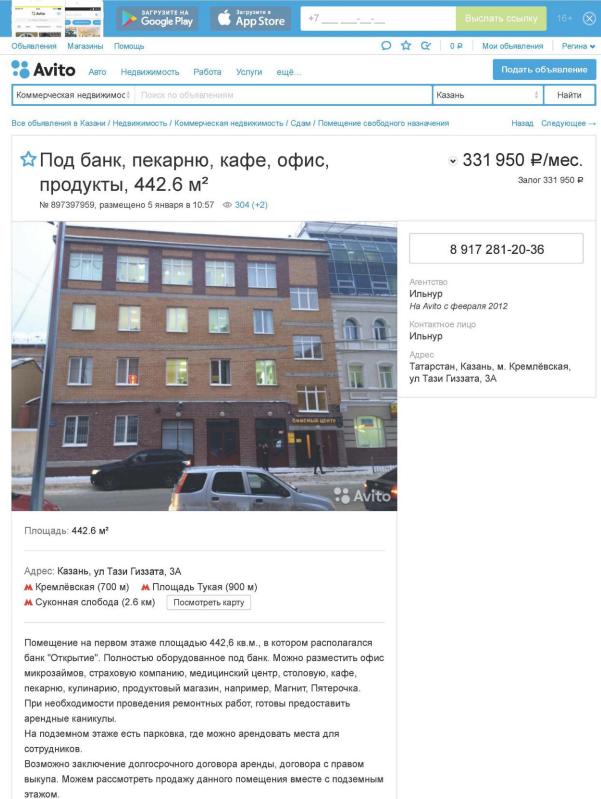
Объект – 5 к таблице 12.9.2



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

Объект – 6 к таблице 12.9.2

18.01.2017 Под банк, пекарню, кафе, офис, продукты, 442.6 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления н...



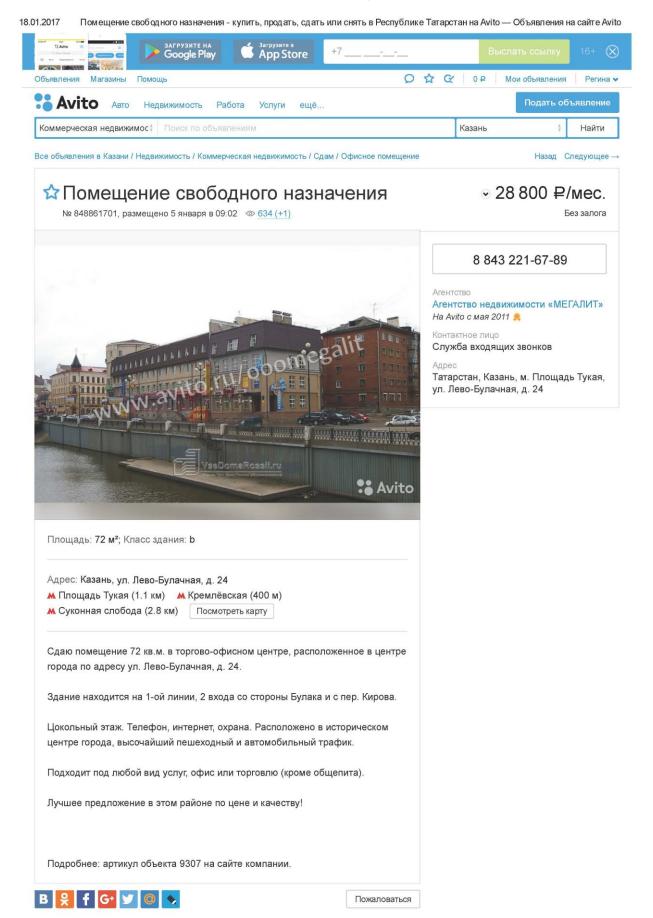
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_bank_pekarnyu_kafe_ofis_produkty_442.6_m_897397959

При необходимости сдадим в аренду по частям.

Пожаловаться

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

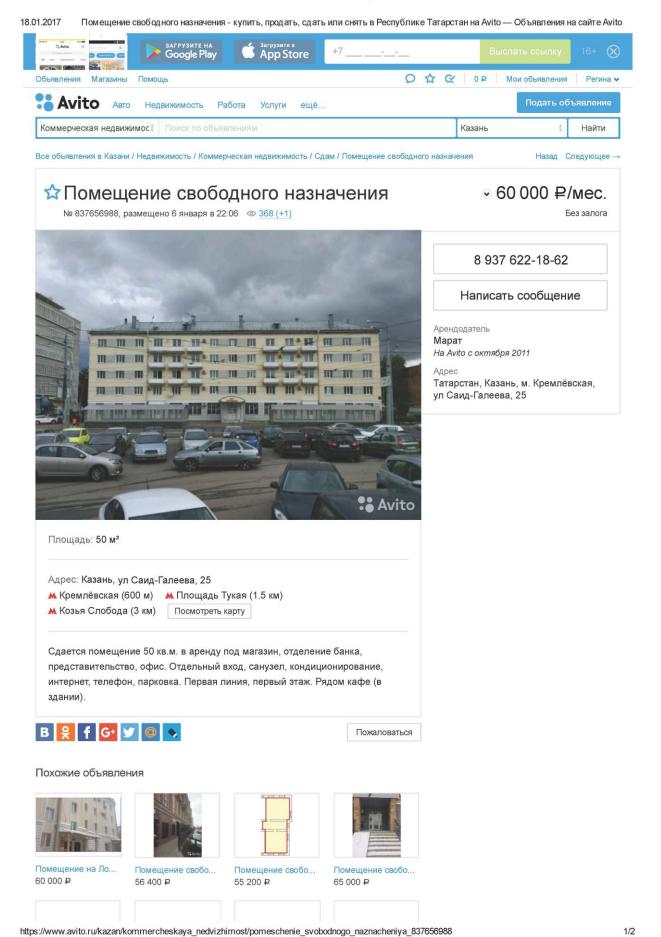
Объект – 7 к таблице 12.9.2



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_848861701

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

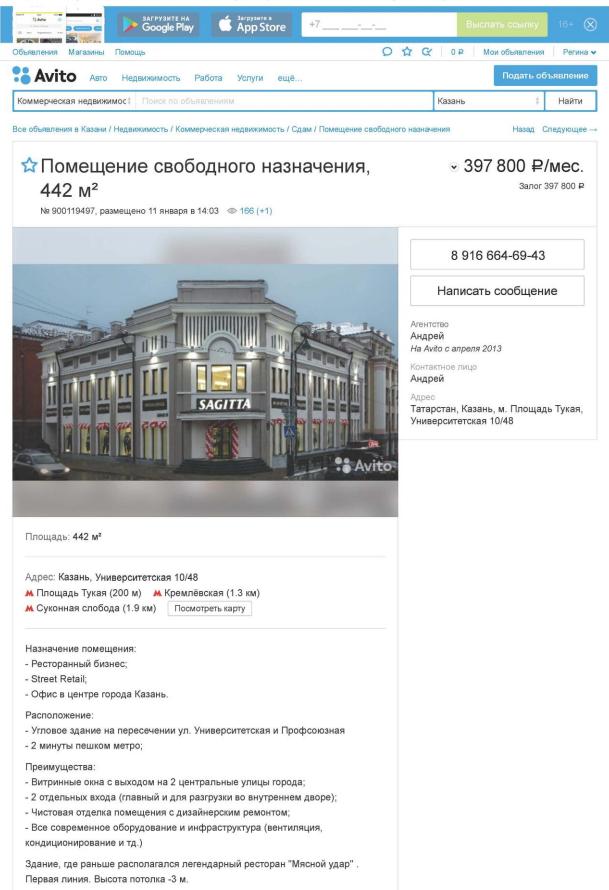
Объект – 8 к таблице 12.9.2



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

Объект – 9 к таблице 12.9.2

18.01.2017 Помещение свободного назначения, 442 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте...

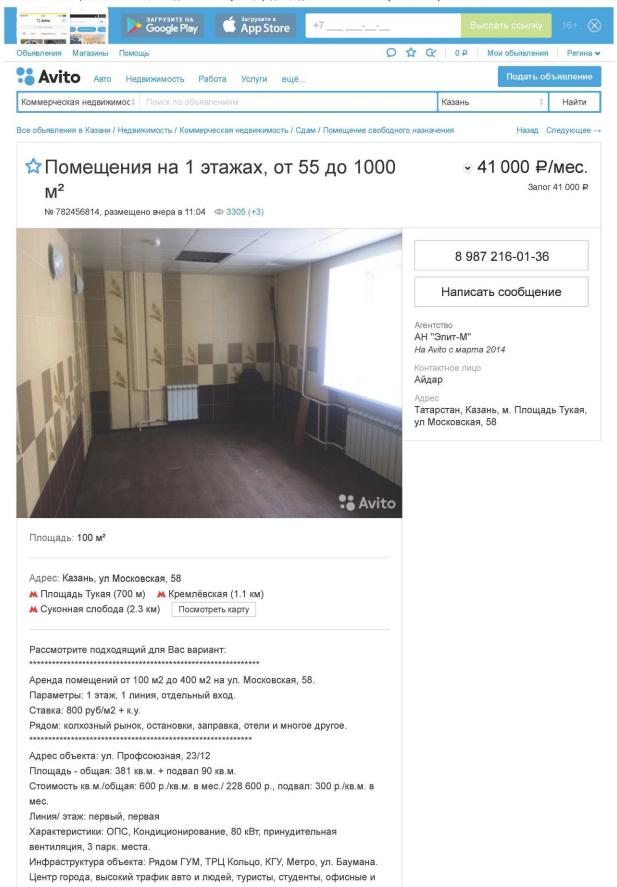


https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_442_m_900119497

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

Объект – 10 к таблице 12.9.2

18.01.2017 Помещения на 1 этажах, от 55 до 1000 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_na_1_etazhah_ot_55_do_1000_m_782456814



общероссийская общественная организация РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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









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 <u>Хасанов Ильнар Илгизарович является членом</u> <u>Общероссийской общественной организации «Российское общество</u> оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 007022

«<u>19</u>» ноября 2010г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22 ноября 2016 г.

Дата составления выписки «22» ноября 2016г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков

С.А. Табакова



общероссийская общественная организация РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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









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

3

С.Д.Заякин

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







СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16490В4000095

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОПЕНШИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ХАСАНОВ ИЛЬНАР ИЛГИЗАРОВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вил деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,3 %		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «14» октября 2016 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «07» октября 2016 г.	по «06» октября 2017 г.	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552.

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Казанский филиал:

г.Казань, ул.Столбова, д.2

От имени Страховщика:

/О.В. Ярковская/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г.Казань

Дата выдачи «



ПОЛИС№ № 4991R/776/00738/6-01

Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00738/6-01 (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

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.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) 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 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "27"февраля 2017 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 2016г, по "27" февраля 2017 г.

Страховщик:

Воронцов А.В. На основании Доверенности № 1899/16 от 11.03.2016 г. Страхователь:

Место и дата выдачи полиса:

г. Казань 11.10.2016г

В данном документе прошито, пестью и пронумеровано скреплено печатью и поднисью (сток десем в десем д