ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»
ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5

ОТЧЕТ №0362-01/2017

об оценке рыночной (справедливой) стоимости встроенных помещений общей площадью 351,8 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5.

Дата оценки *26 января 2017 г.*
Дата составления отчета *26 января 2017 г.*

Заказчик: *Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город»*

г. Москва
2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ....8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ....9
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ....11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ....13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....13
6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ...13
6.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ....14
6.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ....14
6.2.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....14
6.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ. 15
6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....16
6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ....16
6.5.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....16
6.5.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....20
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....22
8. АНАЛИЗ РЫНКА....25
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 25
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 28
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА....33
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ....37
8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА....38
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....38
9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. 38
9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....40
9.2.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....40
10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД....42
10.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА....42
10.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ....43
10.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК....47
10.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ....51
10.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ....53
10.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ....54
11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД....57
11.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА....57
11.2. МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ....57

11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА.....57
11.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....59
11.5. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....62
11.6. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....65
11.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ.....67
11.8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....68
11.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ.....71
11.10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....71
12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....73
12.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.....73
12.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....76
12.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....77
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....78
14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ.....79
15. ПРИЛОЖЕНИЯ.....82

Генеральному директору
общества с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город»
Грицко А. М.

Уважаемый Андрей Михайлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №4 от 16 января 2017 г. к Договору №1629 от 7 июля 2016 г. на оказание услуг по оценке рыночной (справедливой) стоимости встроенных помещений общей площадью 351,8 кв. м, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, специалистом ЗАО «Экспертная страховая оценка», был составлен отчет об оценке №0362-01/2017 от 26 января 2017 г.

Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта приравнивается к справедливой стоимости.

Данное заключение было подготовлено в соответствии с объемом работ, который был совместно определен Заказчиком и Оценщиком в Договоре на оказание услуг, а также в соответствии с утвержденными приказами Минэкономразвития РФ: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) от 20.05.2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) от 20.05.2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.11.2014 г. №611, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Цель оценки – Оценка рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества. Предполагаемое использование результатов оценки – для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов.

Результаты работы, включая описание объекта оценки, процедуры оценки, обоснование выбора используемых подходов и методов оценки, сделанные допущения, согласование результатов и заключение о стоимости, ограничительные условия, сведения об Оценщиках, проводивших оценку, а также подтверждение объективности и независимости, изложены в форме обобщенного Отчета об оценке рыночной (справедливой) стоимости.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать выводы:

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости встроенных помещений общей площадью 351,8 кв. м, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, на дату проведения оценки, 26 января 2017 г., составила округленно, с учетом НДС (18%):

12 292 000 рублей
(Двенадцать миллионов двести девяносто две тысячи рублей)

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости без учета НДС (18%):
10 416 949,15 рублей
(Десять миллионов четыреста шестнадцать тысяч девятьсот сорок девять рублей 15 коп.)

Генеральный директор А. И. Басос

1. *ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ*

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Встроенные помещения общей площадью 351,8 кв. м, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5.
Текущее использование	Объект нежилого фонда

1.2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор 1629 от 7 июля 2016 г., Дополнительное соглашение №4 от 16 января 2017 г. к Договору; Задание на оценку (Приложение №1 к Дополнительному соглашению).

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

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Результат расчетов, руб., с учетом НДС
Сравнительный подход	11 651 264	0,5	5 825 632
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Доходный подход	12 932 298	0,5	6 466 149
Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с учетом НДС			12 291 781

Источник информации: расчеты оценщика

1.4. Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости, руб.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости округленно, с учетом НДС (18%)

12 292 000 рублей

(Двенадцать миллионов двести девяносто две тысячи рублей)

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости без учета НДС (18%):

10 416 949,15 рублей

(Десять миллионов четыреста шестнадцать тысяч девятьсот сорок девять рублей 15 коп.)

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
Рыночная стоимость, указанная в отчете об оценке, отражает стоимость оцениваемого объекта по состоянию дату оценки. Изменение состояния рынка, а также ценообразующих факторов после даты оценки может привести к увеличению или уменьшению стоимости, установленной по состоянию на дату проведения оценки.
Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика о величине рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с оцениваемыми объектами.

2. *ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ*

2.1. Объект оценки

Встроенные помещения общей площадью 351,8 кв. м, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5.

2.2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Таблица 2. Состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ	Ограничения (обременения) права
2	Встроенные помещения общей площадью 351,8 кв. м, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Подвальный этаж, помещения №№ 33, 34, 35,36,37, 38,39,40,45, 46,47,48, 49, 50,51,52, 53	Доверительное управление

Источник информации: задание на оценку

2.3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право общей долевой собственности

2.4. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристики оцениваемого объекта и его частей содержатся документах, перечень которых приведен ниже:

1. Свидетельство о государственной регистрации права;
2. Технический паспорт помещения;
3. Поэтажный план оцениваемого объекта.

2.5. Цель оценки

Оценка рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества

2.6. Предполагаемое использование результатов оценки

Для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов

2.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Подробное описание допущений и ограничений приведено в главе 4 настоящего Отчета.

2.8. Вид стоимости

Рыночная и справедливая

2.9. Дата оценки

26 января 2017 г.

2.10. Дата составления отчета

26 января 2017 г.

2.11. Информация о визуальном осмотре

Осмотр проводился в июле 2016 г. Оценщик исходил из допущения, что на дату оценку характеристики объекта оценки не изменились.

3. *СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ*

3.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами "Импульс" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город»
Адрес места нахождения	123317, г. Москва, Пресненская набережная, д. 8, стр. 1, этаж 4, помещение-комната 7
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 5077746748789 дата присвоения 03.05.2007 г.
Банковские реквизиты	ИНН 7715648191, КПП 775001001, БИК 044525126, к/с 30101810800000000126, р/с 40701810301010008544 в АО КБ

	«ИНТЕРПРОМБАНК»

3.2. Сведения об Оценщике

Оценщик, работающий на основании трудового договора	Клинова Наталья Дмитриевна Номер контактного телефона: 8 (495) 926-49-63. Почтовый адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: klinova1977@gmail.com. Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278398 выдан 23.08.2002 г. Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о повышении квалификации № 121 от 29.09.2005 г. (Московская Финансово-Промышленная Академии); Свидетельство о повышении квалификации № 1022 от 26.09.2008 г. (Международная академия оценки и консалтинга); Удостоверение о повышении квалификации № 2138 от 26.09.2014 г. (Международная академия оценки и консалтинга). Член Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (№ в реестре 785 дата включения 06.04.2016 г.). Ответственность застрахована в ПАО «ИНГОССТРАХ» (полис № 433-071726/16 от 09 ноября 2015 г., период страхования с 27.10.2016 г. по 26.10.2017 г.). Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет

Наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003 г.

Адрес места нахождения юридического лица	115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5

Сведения о членстве в некоммерческом партнерстве	Членство в НП «Партнерство РОО» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Сертификат на право предоставления услуг по оценке от 12.03.2016 г. № 0159

Банковские реквизиты	ИНН 7709205875, р/с 40702810900000003473 в КБ «Нефтяной Альянс (ПАО)», к/с 30101810100000000994, КПП 770901001, БИК 044583994

Сведения о страховом полисе юридического лица	Страховой полис №433-008762/16 от 12.02.2016 г. выдан ПАО «Страховое общество «ИНГОССТРАХ», период страхования с 16.02.2016 г. по 15.02.2017 г.

3.3. Сведения о привлеченных к оценке организациях и специалистах

При проведении оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты (эксперты) не привлекались

3.4. Сведения о независимости оценщика, а также юридического лица, с котором оценщик заключил трудовой договор

Требования о независимости выполнены

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Настоящий Отчет составлен с учетом допущений, являющихся его неотъемлемой частью:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

2. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность за обнаружение (или в случае обнаружения) подобных фактов.

4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их

абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Мнение Оценщиков относительно величины рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта.

8. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

10. Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).

11. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта.

12. Отчет об оценке носит конфиденциальный характер для Оценщика и Заказчика, при использовании ссылок на Отчет какой-либо третьей стороной в своих заключениях, Оценщик не несет какой-либо ответственности.

13. Отчет и приложения к нему, предназначен для использования только в рамках Договора и не подлежит копированию, тиражированию, распространению как в виде Отчета, так и отдельных его частей без письменного согласия Оценщика.

14. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

15. Итоговый результат величины рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта округлен в соответствии с правилами

арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.

16. Значение статистической погрешности при расчете рыночной стоимости законодательно не утверждено. Однако данное значение в статье Л.А. Лейфера «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика» и ст. 40 Налогового Кодекса Российской Федерации определено на уровне 20%.

17. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется входе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.

18. Оценка проводится без указания возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими деятельность участников рынка профессиональной оценки и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции).

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Международные стандарты оценки (МСО 2011).

Стандарты и правила, оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик

- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СВОД».

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

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

1. Задание на оценку от 16 января 2017 г.;
2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №16/001/001/2016-22793 от 07.10.2016 г.;
3. Технический паспорт помещения;
4. Поэтажный план оцениваемого объекта.

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвёл анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также конструктивных особенностях объекта недвижимости, характеристиках окружающей территории, сведения о которых приведены в таблицах ниже.

Описание объекта оценки производилось на основании документов, копии которых приведены в Приложении 2, а также на основании визуального осмотра.

Материалы фотофиксации внешнего и внутреннего состояния объекта, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

6.2.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 3. Сведения об имущественных правах

Наименование объекта	Вид права	Субъект права
Встроенные помещения общей площадью 351,8 кв. м, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5.	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солнечный город», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Источник информации: Задание на оценку

6.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

6.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 4. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Параметры	Характеристика	Источник информации
Описание здания, в котором расположен объект оценки:		
Тип дома	Кирпичный	Технический паспорт помещения

Год постройки	2007	Технический паспорт помещения
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №16/001/001/2016-22793 от 07.10.2016 г.
Этажность дома	10 этажей	Визуальный осмотр
Наличие подземных этажей	Есть	Визуальный осмотр
Материал стен	Кирпичные	Технический паспорт помещения
Перекрытия	ж/б	Технический паспорт помещения
Состояние дома	Хорошее	Визуальный осмотр
Состояние внешней отделки	Хорошее	Визуальный осмотр
Внешний вид фасада дома	Хорошее	Визуальный осмотр
Уровень защищенности подъезда	Домофон	Визуальный осмотр
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее	Визуальный осмотр
Лифты	Есть	Визуальный осмотр
Мусоропровод	Есть	Визуальный осмотр
Газоснабжение	Есть	Визуальный осмотр
Электричество	Есть	Визуальный осмотр
Горячее водоснабжение	Центральное	Визуальный осмотр
Отопление	Центральное	Визуальный осмотр
Наличие охраны	Нет	Визуальный осмотр
Описание объекта оценки		
Тип объекта	Встроенные помещения	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №16/001/001/2016-22793 от 07.10.2016 г.
Общая площадь, кв.м.	351,8	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №16/001/001/2016-22793 от 07.10.2016 г.
Фактическое использование помещения	Помещение свободного назначения	Визуальный осмотр
Номера комнат	33-40, 45-53	Задание на оценку

Отделка помещения	Среднее состояние, местами под чистовую отделку	визуальный осмотр
Этаж	Подвал	Технический паспорт помещения
Витринные окна	Нет	Визуальный осмотр
Линия домов	1-я линия	Визуальный осмотр
Характеристика входа	Помещение имеет 1 отдельный вход	Визуальный осмотр
Наличие парковки	Стихийная парковка	Визуальный осмотр

6.2.4. Сведения об износах и устареваниях объекта оценки.

Таблица 5. Сведения об износах и устареваниях объекта оценки

Наименование объекта	Сведения об износе и устареваниях	Источник информации
Встроенные помещения общей площадью 351,8 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Физический износ 10%. Признаки функционального и внешнего устаревания не выявлены.	Экспертное мнение оценщика, визуальный осмотр

6.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.

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

6.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

На основании данных Заказчика и визуального осмотра текущее использование объекта оценки определено как помещение свободного назначения.

6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

6.5.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оцениваемый объект расположен по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5.

Каза́нь — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших экономических, политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России.

Площадь города Казань составляет 425,3 кв. км, численность населения 1 161 308 человек. Казань является одной из самых многонациональных территорий России: представители свыше 115 национальностей проживают на территории города. Двумя крупнейшими

национальностями в Казани являются русские (48,8 %) и татары (47,5 %). В пятёрку также входят чуваши, украинцы и азербайджанцы.

Общие сведения

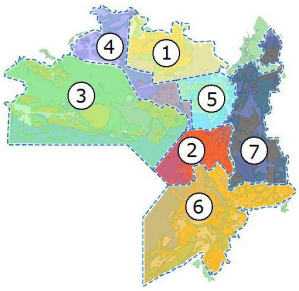
Таблица 6. Общие сведения

Страна	Россия
Субъект Федерации	Республика Татарстан
Городской округ	Казань
Координаты	55°47′27″ с. ш. 49°06′52″ в. д. (G) (O) (Я)
Внутреннее деление	7 городских районов
Мэр	Ильсур Метшин
Основан	1005
Первое упоминание	1391

Источник информации: данные из открытого источника: https://ru.wikipedia.org

Административное устройство

Таблица 7. Административное устройство



Источник информации: данные из открытого источника: https://ru.wikipedia.org

Муниципальное образование города Казань подразделяется на имеющие администрации 7 административных районов:

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

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:

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

- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации)

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных посёлках организованы органыместного 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). В Казани расположены органы власти собственно городского муниципального образования, а также Республики Татарстан.

Население

Таблица 8. Население

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
↗1 112 700	↗1 116 000	↗1 120 238	↗1 130 717	↗1 143 535	↘1 143 500	↗1 161 308	↗1 176 187
2014							
↗1 190 850							

Источник информации: данные из открытого источника: https://ru.wikipedia.org

Экономика

Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристических центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья. В 2013 году валовый продукт города составил 486 млрд рублей, объём отгруженной продукции составил 254 млрд рублей, оборот розничной торговли — 410 млрд рублей.

Долгосрочный кредитный рейтинг Казани подтверждён агентством Fitch на уровне BB-.

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод и уникальный в России кластер сразу трёх предприятий авиационной промышленности — заводы самолётостроения КАПО (производитель крупнейшего в мире стратегического бомбардировщика Ту-160), вертолётостроения КВЗ и двигателестроения КМПО.

В Казани находятся штаб-квартиры 6 компаний, входящих в топ-500 крупнейших по выручке предприятий России. Суммарная площадь городских бизнес-центров составляет 330 тысяч м², из них к классам «А» и «В» относятся 127 тыс. м². По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу.

Инновационная экономика в Казани представлена крупнейшим в России ИТ-парком, а также одним из самых больших в Европе технопарком «Идея». В Казани действует единственная за пределами

Москвы электронная торговая площадка по размещению заказов для федеральных нужд. На протяжении всего постсоветского периода Казань является лидером по жилому строительству в Поволжье и одним из лидеров в России как по государственным программам ликвидации ветхого жилья ранее и социальной ипотеке затем, так и коммерческого жилья. Особенно широко реализованная в Казани, республиканская программа ликвидации ветхого жилья была пилотной и практически уникальной в России.

Транспорт

Общественный транспорт и личные автомобили являются в Казани основными видами транспорта. На начало 2011 года количество автомобилей в Казани составило 284 тыс. и продолжило расти. Подобное количество автотранспорта вызывает традиционные заторы в «часы пик» на всех основных магистралях города. Общественный транспорт в Казани перевозит до 1,5 миллионов пассажиров в день. Самым популярным видом общественного транспорта является автобус, имеющий 93 маршрута, — им перевозится 79 % пассажиров. На долю нескольких маршрутов трамвая приходится 7 % перевозок, 16 маршрутов троллейбуса — 14 %. На всём общественном транспорте действуют общегражданские и льготные электронные транспортные смарт-карты. Также в городе действуют несколько десятков служб такси.

Претендовать на строительство метрополитена Казани позволило рождение миллионного жителя города ещё в 1979 году, однако указ о строительстве был подписан лишь в 1996 году. Седьмой в России, Казанский метрополитен был торжественно открыт 27 августа 2005 года во время празднования Тысячелетия города. Первоначально он использовался больше как туристическая достопримечательность, а не как вид городского транспорта, количество пассажиров было совсем незначительно, однако с пуском 6-й и особенно 7-й станций одной линии метрополитена «Проспект Победы» и «Козья Слобода» пассажиропоток в метро резко увеличился — до 75 тысяч в день в среднем (2011) и 105 тысяч в некоторые дни. Казанское метро, впервые в России и СНГ имеющее оплату проезда по электронным смарт-жетонам (помимо также смарт-карт), поезда только с передовыми экономичными асинхронными двигателями на переменном токе и несколько систем связи, автоматизации и безопасности, в 2006 году признано специалистами как самое современное и безопасное на территории постсоветского пространства. К Универсиаде 2013 открыты ещё 3 новые станции метро. К Тысячелетию в Казани был также сооружён автодорожный мост Миллениум, ставший символом праздника и символом самого города).

Образование

В период с 2010 по 2015 годы построено 79 детских садов на 12025 мест.

Практически все учреждения образования оснащены системами автоматической противопожарной сигнализации (100% школ, 100% учреждений дополнительного образования, 99% детских садов), а школы и детские сады – еще и системами видеонаблюдения.

В рамках реализации республиканской целевой программы «Доступная среда 2011-2015 годы» 57 школ адаптированы для обучения детей с ограниченными возможностями здоровья.

Созданы ресурсные центры (школы №57, 78, 80, 177; лицей №121; ВСОШ №34) для детей с особыми образовательными потребностями во всех районах города, открыта первая в городе и Республике лекотека (ДОУ №12 Ново-Савиновского района) для ребят, которые не имели возможности получать дошкольное образование.

По результатам 2015 года школы в рейтинге 100 лучших школ Республики Татарстан - 31 казанская школа, 9 школ вошли в 500 лучших школ России, в том числе лицей №131 в топ-25.

20 школ Казани - кандидаты в Ассоциированные школы ЮНЕСКО, 10 - участвуют в международном проекте ГлобалЛаб.

Описание ЖК «Солнечный город», в котором находится оцениваемый объект

Семейный микрорайон "Солнечный город" начал строиться в 2007 году на южной окраине Казани, но в то же время, благодаря хитрой конфигурации города и т.н. "большому казанскому кольцу" в 10 минутах езды от центра столицы РТ. После кварталов и ЖК "XXI век" это первый масштабный самодостаточный микрорайон, в котором учитываются все потребности представителя современного общества то доступности общественного транспорта до игры в волейбол.

Вокзал "Южный" позволяет отправиться на рыбалку в Рыбную Слободу, навестить знакомых нефтяников в Альметьевске. И даже больше, пятнадцать минут езды на проходящем по близости 97 автобусе, и вы в международном аэропорту Казани.

Для уже сформированных и укомплектованных семей микрорайон полностью закрывает проблему организации детского образования. Для этого спроектированы семь детских садов и одна школа в пределах не более 10 минут неспешной ходьбы от любого дома комплекса.

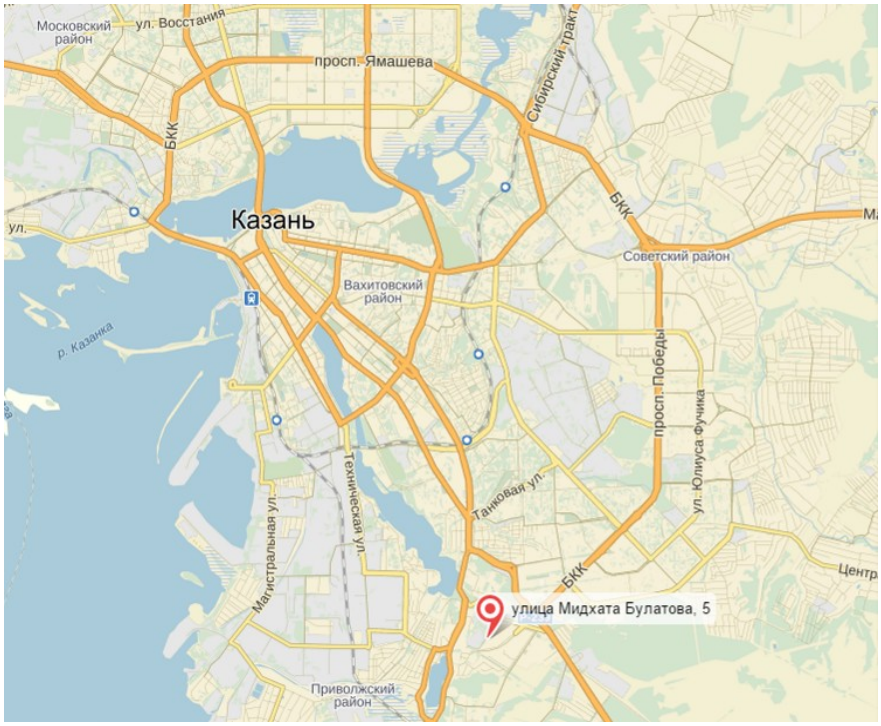
Приличное число квартир выделяется сотрудникам министерства внутренних дел, в связи с чем есть основания прогнозировать здесь зелёную зону на карте правонарушений Казани.

В общем, жилой комплекс "Солнечный город" идеально подходит для семей с активной жизненной позицией, ценящих комфорт и желающих ощутить на себе что такое европейское качество жизни.

6.5.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5

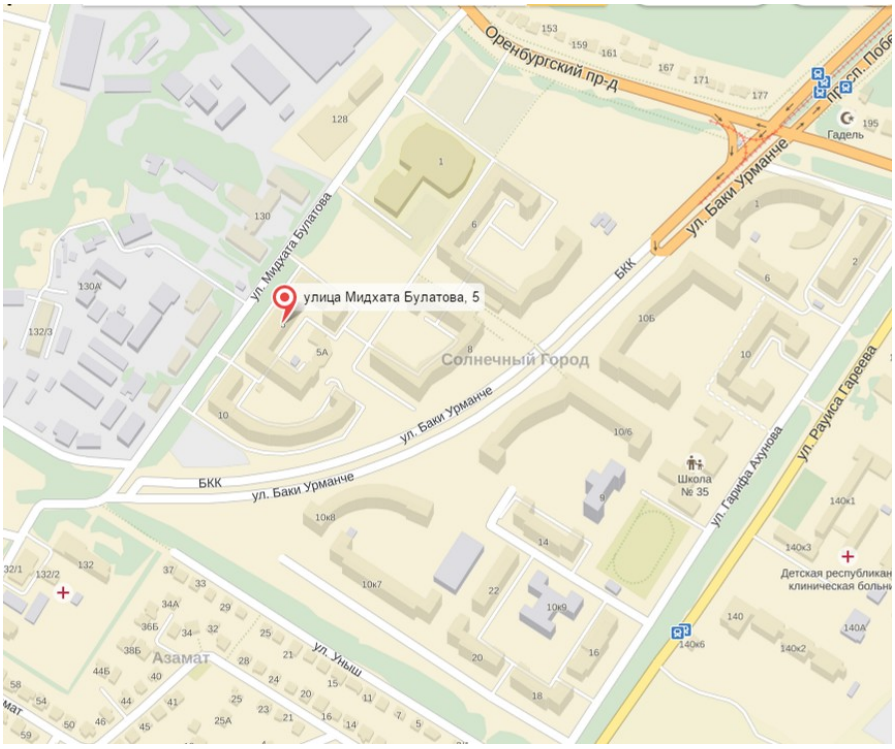
Схема 1. Расположение объекта оценки



Источник информации: данные из открытого источника: https://maps.yandex.ru/

Схема расположения дома, в котором находится объект оценки на карте

Схема 2. Расположение объекта оценки (увеличенный масштаб)



Источник информации: данные из открытого источника: https://maps.yandex.ru/

Таблица 9. Анализ местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Типичное использование окружения	Жилые дома с коммерческими площадями на первых этажах
Инфраструктура	Среднеразвитая инфраструктура

Характеристика	Значение
Благоустройство территории	Подъездные пути заасфальтированы
Придомовая территория	Здание расположено на неогороженной территории
Условия окружающей среды	Удовлетворительное
Транспортная доступность	Менее 1 км до Большого Казанского Кольца
Общественный транспорт	Ст. метро «Проспект Победы» - 3,1 км; «Горки» - 3,4 км; «Аметьево» - 3,7 км
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Деловая активность	Низкая
Историческая и культурная значимость дома	Нет
Наличие объектов, расположенных рядом и снижающих или повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Нет

Источник информации: результат визуального осмотра

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наиболее эффективное использование согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«…13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта…»

Критерии анализа наиболее эффективного использования.

Физическая возможность использования, т.е. соответствие ресурсному потенциалу - осуществимость физически реальных вариантов использования в данной местности.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности относятся:

- ✓ Местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- ✓ Рельеф поверхности;
- ✓ Характер почв и почвенного слоя, несущие свойства грунта;
- ✓ наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород.

Законодательно разрешенное использование, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о землепользовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объекта, поэтому при анализе этого критерия были рассмотрены нормы на землепользование, санитарно-эпидемиологические; пожарной безопасности; регулирующие использование объекта.

Финансовая осуществимость, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат - рассмотрение вариантов (физически осуществимое и разрешенное законом), использование которых будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная доходность, т.е. имеющая наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком - выбор варианта использования, приносящего максимально чистый доход.

Анализ земельного участка как условно свободного

В данном случае анализ земельного участка как условно свободного не проводился, т.к. оценке подлежало встроенные нежилые помещения, которые рассматривались в существующих границах и объеме, исключая варианты сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкцию.

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Оцениваемый объект является встроенными помещениями, расположенном в подвале жилого дома.

В соответствии с п. 17 ФСО №7 «Оценка недвижимости» анализ наиболее эффективного использования встроенных нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Объект оценки находится в подвале жилого дома в развивающимся Жилищном комплексе «Солнечный город». Контингент проживающих в «Солнечном городе» гарантирует востребованность товаров и услуг и неплохую покупательную способность. В микрорайоне предлагаются к продаже следующие объекты коммерческой недвижимости: помещения под офис, помещения под магазин, подземные парковки, досуговый центр и др.

Осмотр оцениваемого помещения показал, в настоящее время оно используется в качестве офисного и торгового помещения (часть помещений без отделки). Ниже приведен анализ критериев НЭИ объекта оценки.

Таблица 10. Анализ наиболее эффективного использования

Критерий НЭИ	Варианты использования			Примечание
	Офисное	Торговое	Производственно-складское	
Физическая возможность	+	+	-	Исходя из расположения помещения в подвале, наличия отдельного входа, отсутствия строгой пропускной системы, высоты потолков и отсутствия грузоподъемных механизмов, помещение может использоваться в качестве офисного и торгового.
Юридическая законность	+	+	+	Нет ограничений в использовании в качестве офисного, торгового или производственно-складского помещения
Финансовая осуществимость	+	+	-	Помещение находится в хорошем состоянии (часть помещений без отделки) и возможно к использованию в качестве объекта офисной и торговой недвижимости без проведения капитального ремонта.
Максимальная доходность	+	+	-	Анализ рынка коммерческой недвижимости показал, что ставки аренды на офисную и торговую недвижимость достаточно стабильны. На аналогичные помещения присутствует постоянных спрос.

Источник информации: выводы оценщика

Принимая во внимание тот факт, что в настоящее время часть помещений используется под офисы, часть под торговую деятельность, находится в хорошем состоянии (часть помещений без отделки), максимальную доходность принесет текущее использование помещения.

Таким образом, вариантом наилучшего и наиболее эффективного использованием объекта будет являться его эксплуатация в качестве помещения свободного назначения под офисную и торговую деятельность.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА [1]

таблица 11. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		2016			
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП[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	2,0[5)]	0,1	0,5[5)]
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 информации: данные Минэкономразвития РФ

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI 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 из-за роста ожиданий

[1] По данным Министерства экономического развития РФ

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.

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.

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 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г 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 О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 4 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 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, обусловленое окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 5 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**.**

Социально-экономическое положение Республики Татарстан[2]

Таблица 12. Социально-экономическое положение Республики Татарстан

5. ФИНАНСЫ

5.1. Финансовая деятельность организаций (без субъектов малого предпринимательства)

5.1.1. Финансовые результаты деятельности организаций

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) по видам экономической деятельности за январь-октябрь 2016г.

	Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток), млн. рублей	Темп роста (снижения) в % к соответствующему периоду 2015г.
Всего	262456,77	109,9
в том числе:		
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	2980,05	73,8
добыча полезных ископаемых	134967,56	101,8
обрабатывающие производства	84955,33	134,8
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	9563,01	107,0
строительство	3923,56	97,1
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	2387,81	41,7
гостиницы и рестораны	-36,88	-
транспорт и связь	13609,35	136,2
финансовая деятельность	257,61	150,6
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (включая деятельность, связанную с использованием вычислительной техники и информационных технологий, научные исследования и разработки)	7719,86	89,9
государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование	1,61	112,8
образование	91,29	107,3
здравоохранение и предоставление социальных услуг	386,55	180,3
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	1650,06	124,1

[2] По данным Федеральной службы государственной статистики республики Татарстан

Источник информации: по данным Федеральной службы государственной статистики республики Татарстан.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оцениваемые объекты представляют собой помещения свободного назначения под офисную или торговую деятельность.

Классификация помещений свободного назначения.[3]

Согласно данным, приведенным ниже, помещения свободного назначения, входящие в состав объекта оценки, делятся на несколько групп. Подробная классификация помещений свободного назначения указано в отчете ниже.

Существует перечень признаков, определяющих помещение свободного назначения и отличающее его от других. Данные признаки и формируют условную классификацию, в соответствии с которой данные помещения разделяются на *«премиум», «люкс», «стандарт» и «эконом»*.

«Премиум» – современное здание, расположенное непосредственно возле административных сооружений, транспортной развязки и других схожих объектов. Как правило, высота потолка в таких помещениях составляет порядка 4-6 метров. Кроме того, в них установлены большие окна, современные пожарные и охранные системы, подземный гараж и открытая стоянка. Помещения данного класса подходят под офисы коммерческих банков. Разумеется, аренда такого варианта помещения является наиболее затратной.

«Люкс» – площадь, расположенная в сооружениях, размещенных в исторических частях города. Внешне такая постройка имеет вид, полностью соответствующий стилю и архитектуре района. В таких помещениях проведен качественный ремонт, а также присутствуют видеонаблюдение и пожарная сигнализация.

«Стандарт» – площадь, расположенная в строениях, построенных в советское время. Тем не менее, ремонт в них сделан на достойном уровне. Высота потолков в таких помещениях не превышает 3,5 м. Минусом таких помещений являются классические неприятные нюансы домов советской эпохи: тесный лифт, низкий потолок, недействующие балконы и др. Чаще всего, данные сооружения содержат мелкие офисы. Сдача в аренду происходит по отдельным площадям.

«Эконом» – площадь, расположенная в жилом сооружении, однако, имеющая отдельный вход. Наиболее распространенный вариант для размещения мелких магазинов либо предприятий, ведущих социально-бытовую деятельность (парикмахерская, мастерская, приемная химчистки).

Помещения свободного назначения находится в подвале жилого здания. Все помещения находятся в современном жилом доме. Учитывая вышеизложенное, помещения свободного назначения,

[3] http://rostov.life-realty.ru/articles/pomeshhenija-svobodnogo-naznachenija/

входящие в состав объекта оценки, классифицируются как «стандарт».

Рынок коммерческой недвижимости Республики Татарстан, декабрь 2016 г.[4]

В 2016 году инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости Казани была низкой (связано с общеэкономической ситуацией в стране, недоступностью кредитных ресурсов), поэтому основными трендами стали реконцепция и редевелопмент объектов.

Перераспределение спроса в торговых центрах, сниженная покупательская способность, скачкообразная динамика изменения курса иностранной валюты привели к изменению базовых параметров для определения взаимоотношений арендаторов и арендодателей. Некоторые торговые сети ушли из регионов, а то и вовсе покинули Россию.

В то же время появлялись новые игроки, поэтому движение на рынке можно было назвать разнонаправленным. Аналитики отмечают формирование таких свойственных для 2016 года тенденций, как: готовность крупных международных арендодателей к полному переходу на расчеты в рублях, общее снижение ставок, сокращение типовых сроков договоров, желание арендаторов и арендодателей идти на взаимные уступки.

Рынок офисной недвижимости Казани в целом стабилен. Общий объём предложения качественных офисов составляет более 320 тыс. кв. м и представлен 39 бизнес-центрами. Эксперты отмечают строительство многофункциональных комплексов (более 20% существующих площадей) как тенденцию 2016 года. Выросло число сделок купли-продажи офисных объектов, доля вакантных качественных помещений составила в среднем 15%. Интерес к аренде крупных помещений формируют международные и федеральные компании, при этом арендаторы рассчитывают на серьёзные скидки по ставкам аренды, длинные контракты сроком 7-10 лет и низкую ежегодную индексацию.

Средние запрашиваемые ставки аренды одни из самых высоких среди миллионников и для офисов класса А сопоставимы со ставками класса В в Москве: от 12 000 до 16 000 руб./кв. м/год. Для офисов класса В – от 6 000 до 11 000 руб./кв. м/год.

Рисунок 1. Цены на недвижимость в Казани

[4] http://procity.arendator.ru/kazan_2016

Главная / Татарстан / Казань / Цены / в декабре 2016 г.

Цены на недвижимость в Казани *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	67 019 руб. за кв.м.	+1.35%	—	+7.14%	223
- Вторичный рынок	67 849 руб. за кв.м.	-2.62%	—	+1%	193
- Новостройки	63 490 руб. за кв.м.	+9.42%	—	+18.57%	20
Дома	7 634 617 руб.	-1.38%	—	+6.33%	81
Земля	248 489 руб. за сотку	+10.49%	—	-20.88%	84
Офисы	62 147 руб. за кв.м.	-6.98%	—	-19.48%	10
Торговые площади	70 487 руб. за кв.м.	-1.59%	—	+0.09%	9
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	14 260 руб. в месяц	+5.69%	—	-5.1%	48
2 комнатные квартиры	23 759 руб. в месяц	+3.04%	—	-8.04%	29
Офисы	8 520 руб. за кв.м. в год	+0.33%	—	+11.8%	38
Торговые площади	8 799 руб. за кв.м. в год	-3.15%	—	-13.19%	32

Источник информации: https://rosrealt.ru/Kazan/cena?utm_referrer=

В Казани запланировано строительство новых офисных помещений общей площадью более 213 тыс. кв. м.

Казань является одним из самых не насыщенных торговой недвижимостью городов среди миллионников. Так, она занимает 11-е место среди региональных городов-миллионников (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) по объему торговых площадей – здесь работают торговые центры совокупной арендуемой площадью 252,5 тыс. кв. м. При этом по насыщенности качественными торговыми пространствами город располагается в рейтинге еще ниже, занимая 12-ю строчку с показателем 209 кв. м на 1 тыс. жителей. Уровень вакантных помещений в качественных торговых центрах Казани составляет 27%.

Самым новым торговым центром города является «Южный» (общая площадь – 78 тыс. кв. м, арендуемая – 47,7 тыс. кв. м), открытый в 2011 году; после этого качественные объекты торговой недвижимости не вводились. Крупнейшим торговым комплексом города является «Мега» (открыт в 2005 году); общая площадь объекта составляет порядка 112,5 тыс. кв. м, арендуемая – более 92 тыс. кв. м.

Прогноз по обороту розничной торговли и доходам населения остается консервативным, поэтому в этом и следующем году заметного роста, также как и падения, не ожидается. В ближайшую пару лет ожидается ввод в эксплуатацию ряда объектов с общей торговой площадью 119 000 кв.м.

Что такое помещения свободного назначения[5]

Помещения свободного назначения (сокращ. ПСН) — вид коммерческой недвижимости. Они могут находиться в жилых зданиях, быть пристроенными к ним или отдельно стоящими.

Само появление помещений свободного назначения во многом определено стремительным развитием малого бизнеса, которому постоянно требуются помещения для своей деятельности. Для каждого ПСН имеется оптимальный вид применения,

[5] http://tvoydom.su/chto-takoe-pomeshheniya-svobodnogo-naznacheniya; http://www.mestorator.ru/articles/psn.html

определяемый его месторасположением и конструктивными особенностями.

Если исходить из величины арендной ставки, то торговые площади, безусловно, рентабельнее, однако их не всегда можно использовать. В случае, когда помещение свободного назначения располагается в центре города и в него легко войти с оживленной улицы, то целесообразнее открыть в этом месте салон красоты или магазин. Ну а если место тихое, то лучше расположить там офис.

1. ПСН можно превратить:

- в офисные помещения,
- помещения для сферы досуга и общественного питания,
- торговые площади (использование для реализации не только товаров, но и услуг),
- склады и хранилища,
- производственные мастерские или миницеха.
- разбить на несколько зон для организации различных видов деятельности (например, магазин–пекарня или склад-магазин).

В большинстве случаев помещения свободного назначения пытаются позиционировать как офисы продаж или магазины, так как их арендная ставка выше.

Существует довольно много разноплановых критериев для оценки и ранжирования ПСН, поэтому их систематизация и классификация представляют некоторое затруднение даже у специалистов.

2. Площадь ПСН

ПСН различаются по площади: до 50 — 150 — 300 — 500 м^2. У представителей малого бизнеса самыми востребованными (поэтому самыми дорогими, конечно при удовлетворении еще нескольким критериям) считаются небольшие помещения площадью до 50 м^2. Самыми распространенными на рынке недвижимости являются ПСН площадью около 150 м^2. Стоимость 1 м^2 больших Помещений (до 500 м^2) при соблюдении прочих равных условий несколько ниже ввиду их меньшей популярности.

3. Локализация ПСН

Важными факторами при оценке стоимости помещения являются:

Местоположение: находится ли оно в центральной или в удаленной части города. Значительными факторами считаются также имидж района, в котором располагается ПСН, уровень жизни его населения, близость расположения популярных и посещаемых мест – торговых центров, рынков, вокзалов. В большинстве городов России высок спрос на такие помещения в самых оживленных местах, где активно создаются турфирмы, бутики, центры ремонта бытовой техники, офисы банков и многое другое. Располагается ли оно на первом этаже, в цоколе или в подвале здания.

Легкодоступность и удобство пользования: находится ли Помещение в глубине двора или на первой линии, располагается вход на лицевой стороне здания или с тыльной стороны, есть ли рядом автобусные, трамвайные остановки, станции метро, существует ли удобный подъезд к нему, возможность парковки.

4. Характеристики помещения

Коммуникации. При оценке стоимости помещения отмечается наличие подведенных к нему линий телефонной связи, коммуникаций водоснабжения, тепла, электричества (по норме энергомощность не должна быть менее 0,2 кВт/м^2 площади).

Физические показатели. Определяющими факторами также являются температура в помещении, показатель влажности.

Состояние помещения. Помещения свободного назначения, выставляемые на первичном рынке недвижимости, как правило, предлагаются без внутренней отделки. Возможность открытой планировки удобна, поскольку помещение в таком виде многофункционально. Однако до начала его полноценного использования, требуются значительные финансовые вложения, что не всегда возможно.

Цели использования. Привлекательность любого помещения, как объекта коммерческой недвижимости, кроме того, зависит от вида предполагаемой деятельности и целесообразности ее размещения (с учетом приведенных показателей) именно в этом ПСН. Например, маленькое кафе в людном месте разместить целесообразнее, чем офис компании по продаже биодобавок.

8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА

Таблица 13. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка.

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м.	Цена предложения, руб. (с НДС)	Цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)	Краткое описание	Источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, Баки Урманче ул. дом 6	110,0	2 800 000	25 455	Помещение свободного назначения цоколь отделка черновая срочная продажа .Юр.лицо -собственник. Торг!	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_110_m_748694720
2	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский,ул. Хусаина Мавлютова, 44	156,0	3 600 000	23 077	Продаю просторное помещение свободного назначения, расположенное в Приволжском районе г. Казани по адресу ул. Хусаина Мавлютова, д. 44 (между ул. Камая и Парина). Помещение с отдельным входом находится на цокольном этаже и состоит из 3 просторных кабинетов: 61,8+18,9+75,3 кв.м. В помещении произведен классический офисный ремонт: на полу плитка, стены под покраску, потолок - армстронг. Здание находится в густонаселенном жилом массиве. Очень хорошая транспортная доступность. Имеется возможность организовать окно для погрузки/выгрузки товара. Данное помещение идеально подходит для размещения офиса, мастерской, магазина, ателье, специализированного сервисного и ремонтного центра и т.д. и благодаря невысокой стоимости 26,2 т.р./кв.м. с легкостью окупится в ближайшие пару лет.	http://kazan.cian.ru/sale/commercial/147842275/
3	Республика Татарстан, Каз	105,2	5 196 880	49 400	Продается помещение в новом кирпичном доме ЖК Изумрудный город. Обжитой район	http://kazan.cian.ru/sale/commercial

	ань, район Приволжский,ул. Салиха Батыева, 21				с уютной семейной атмосферой, прекрасная транспортная доступность(в ближайшей перспективе станция метро).Открытая просторная парковка прямо перед помещением. Качественная предчистовая отделка, индивидуальный узел учета тепла, новейшие материалы и технологии. Место, где воплощаются в реальность самые смелые идеи!, Казань г, Приволжский, улица Салиха Батыева 21, продается Нежилое помещение, общ. пл. 105.2, 1/10 этаж	/145047029/
4	Республика Татарстан, Казань, ул Гарифа Ахунова 6	333,6	20 016 000	60 000	Продам помещение свободного назначения 333.6 м². Продам помещение свободного назначения в ЖК «Солнечный город» по адресу: г. Ахунова, 6. Нежилое помещение общей площадью 333,6 кв.м. Расположение – 1 этаж. Помещение свободной планировки, возведены перегородки, светлое, чистовая отделка, большие окна, высокие потолки. Коммуникации централизованные: свет, вода, отопление. Помещение со встроенной системой кондиционирования и вентиляции. Парковка наземная.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_333.6_m_793475229
5	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, Фермское ш., 2	74,5	4 000 000	53 691	Продаются офисные помещения в новом жилом комплексе из 3-х 9-ти этажных жилых домов со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Ферма-2 г. Казани. Застройщик ООО Мегарон, самый надежный и проверенный застройщик в Казани! Строили качественно, на совесть. Помещения находятся на первом этаже. Качественная черновая отделка, с разводкой электроэнергии, воды, с установленными радиаторами отопления. Обратите внимание ВСЕ ДОМА КИРПИЧНЫЕ! Сейчас строят очень мало домов полностью из кирпича! Площадь 74,5 кв. м., планировку смотрите в фото. Есть выбор помещений во	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/147866391/

					всех домах, их площадь примерно одинакова . Стоимость от застройщика! Звоните, с удовольствием отвечу на Ваши вопросы и договоримся на показ.	
6	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 10	77,3	4 200 000	54 334	Продается коммерческая недвижимость на 1-й линии в ЖК "Солнечный город" по очень привлекательной цене!Общая площадь 77,3 кв.м: 4 кабинета, ресепшен, 3 канализационных стояка. Идеально подойдет под медицинские центры, стоматологию, салоны красоты, SPA процедуры и др. виды услуг для жителей данного комплекса. Дом полностью заселен, удобные подъездные пути, свободные парковочные места. ЖК активно застраивается, развивается инфраструктура. Потребность в мед.услугах, стоматологических услугах и салонах красоты в данном месте растет. Цена низкая из-за срочности продажи!!! Всего 54 000 рублей за 1 кв.м. с ремонтом! 1 взрослый собственник, в собственности более 3-х лет. Все документы готовы!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/151959775/
7	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 6	127,0	2 990 000	23 543	Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче 6; Продается торгово-офисное помещение с отдельным входом в цокольном этаже высотного дома по ул.Баки Урманче, д.6 площадью 127кв.м. Черновая отделка, свободная планировка, парковочные места. Удобные подъездные пути, развитая инфраструктура, отличная транспортная развязка. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Документы готовы.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/152324652/
8	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский,Горки-3 мкр, ул. Дубравная, 14	140,0	8 200 000	58 571	Продаем помещение свободного назначение в жк "Гринландия" по ул Дубравная 14а в приволжском районе на территории "Экопарка дубрава" общей площадью 140кв/м на первом этаже 18 этажном кирпичном доме. Улучшенная черновая	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/152947578/

	А				отделка (стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики).первый этаж в центре построенного жилого массива, подходящий для любого вида деятельности, с удобными подъездными путями, есть парковочные места, близость к центру города. Документы готовы. Реальному покупателю возможен разумный торг	
9	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, тракт Оренбургский, 24А	859,0	28 280 000	32 922	Казань г, Приволжский, Оренбургский тракт 24А, продается Нежилое помещение, общ. пл. 859, можно разбить от 100, 3/3 этаж, Продаю коммерческое помещение свободного назначения общей площадью 860 кв.м. на 3/3 этажного здания в новом ЖК Чистое небо Оренбургский тракт д.24 А Приволжском районе на первой линии танкового кольца. Отделка черновая, большие окна, собственный отдельный вход на 3-й этаж. Дом бизнес-класса комплекс полностью охраняемый с видеонаблюдением по периметру в жилой части на первом этаже консьерж. Собственная котельная на комплекс, большая свободная парковка во дворе и пятиуровневый паркинг рядом. В шаговой доступности гипермаркет Бехетле, остановка общественного транспорта, выставочный комплекс Вико очень удобная развязка, рядом проспект универсиады, выезд из города РКБ. Чистая продажа	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/149438806/

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 14. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-	От 11,9% до 12,2%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД 19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича
	Вид права	Право собственности/иное		
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа	-	-
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия	-	-
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	Величина диапазона данного фактора определяется на основании темпов изменения стоимости за период между датой предложения объекта-аналога и датой оценки
Экономические характеристики	Текущее использование	ПСН/офисное/торговое	-	-
Местоположение	Населенный пункт	Г. Казань/Иное	-	-
	Местоположение в городе	Центр/окраина/спальные районы/промзона	От 0% до 38%	«Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.
	Линия домов	1 линия/2 линия	От 21% до 27%	
	Удаленность от остановки общественного транспорта	В непосредственной близости/Находится на удалении	От 15% до18%	
	Наличие	Есть/стихийная/	От 9% до	

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
	парковки	нет	28%	
Физические характеристики	Общая площадь нежилого помещения	До 100 кв. м /от 100 кв. м до 300 кв. м / от 300 кв. м до 1000 кв. м /более 1000 кв. м	От 2% до 30%	
	Тип объекта недвижимости	ОСЗ/встроенное помещение	5%	
	Этаж расположения	Подвал/цоколь/ 1 этаж/ выше первого этажа	От 4% до 29%	
	Наличие отдельного входа	Есть/нет	15%	
	Состояние	Под чистовую отделку/ требуется косметический ремонт/ современный стандартный ремонт/ дизайн проект	От 10% до 25%	
	Наличие витринных окон	Есть/нет	5%	Метод парных продаж

8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- *Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕГ в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.*

- *В 2016 году инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости Казани была низкой (связано с общеэкономической ситуацией в стране, недоступностью кредитных ресурсов), поэтому основными трендами стали реконцепция и редевелопмент объектов.*

- *В большинстве случаев помещения свободного назначения пытаются позиционировать как офисы продаж или магазины, так как их арендная ставка выше.*

- *Цены предложений о продаже недвижимости, сопоставимой с объектом оценки, находится в диапазоне от 23 077 до 60 000 рублей за кв. м.*

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

Первый этап:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

а) объект оценки;

б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;

в) цель оценки;

г) предполагаемое использование результатов оценки;

д) вид стоимости;

е) дату оценки;

ж) допущения, на которых должна основываться оценка;

з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать дополнительную информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Второй этап:

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ 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, в том числе:

1. информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

2. информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
3. в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Третий этап:
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.
При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Заключительный этап
Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции) и федеральными стандартами оценки.

9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, является сравнительный, затратный и доходный подходы.

9.2.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

- 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 при оценке недвижимости применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Согласно п. 24 ФСО №7 затратный подход не применяется при оценке частей нежилых помещений.

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение сравнительного подхода возможно, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки может быть использован один или несколько методов оценки. Наиболее распространенными методами оценки, применяемыми в рамках сравнительного подхода, являются:

- метод парных сравнений;
- метод качественного анализа цен сравнимых продаж (относительного сравнительного анализа);
- метод многофакторной регрессии;
- метод анализа иерархий.

Учитывая тот факт, что оценщикам удалось отобрать необходимое для проведения корректировок количество аналогов, в данном отчете для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта применялся метод прямого сравнения с внесением соответствующих корректировок.

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

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.

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.

Учитывая, что на рынке имеется достаточное количество предложений об аренде аналогичной недвижимости, а также то, что оцениваемое улучшение не требует капитальных вложений для извлечения прибыли, оценщик счел целесообразным использовать доходный подход методом прямой капитализации.

Вывод: Таким образом, для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта использовался сравнительный и доходный подходы.

10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

10.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

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

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

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

10.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.

Исходя из вышеизложенного, нами было отобраны наиболее подходящие объекты- аналоги, подробная характеристика которых приведена ниже.

Описание объектов – аналогов приведено в таблице ниже. Копии распечаток информации с официальных сайтов находятся в приложении № 4 к Отчету. Особо следует отметить, что некоторые данные уточнялись по телефону, указанному в объявлении.

Таблица 15. Объекты-аналоги сравнительного подхода

№ п/п	Адрес	Общая площадь объекта, кв. м	Цена предложения, руб. (с НДС)	Цена за кв.м, руб. (с НДС)	Описание	Источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский,ул. Салиха Батыева, 21	105,2	5 196 880	49 400	Продается помещение в новом кирпичном доме ЖК Изумрудный город. Обжитой район с уютной семейной атмосферой, прекрасная транспортная доступность (в ближайшей перспективе станция метро).Открытая просторная парковка прямо перед помещением. Качественная предчистовая отделка, индивидуальный узел учета тепла, новейшие материалы и технологии. Место, где воплощаются в реальность самые смелые идеи!, Казань г, Приволжский, улица Салиха Батыева 21, продается Нежилое помещение, общ. пл. 105.2, 1/10 этаж	http://kazan.cian.ru/sale/commercial/145047029/
2	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский,Фермское ш., 2	74,5	4 000 000	53 691	Продаются офисные помещения в новом жилом комплексе из 3-х 9-ти этажных жилых домов со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Ферма-2 г. Казани. Застройщик ООО Мегарон, самый надежный и проверенный застройщик в Казани! Строили качественно, на совесть. Помещения находятся на первом этаже. Качественная черновая отделка, с разводкой электроэнергии, воды, с установленными радиаторами отопления. Обратите внимание ВСЕ ДОМА КИРПИЧНЫЕ! Сейчас строят очень мало домов полностью из кирпича! Площадь 74,5 кв. м., планировку смотрите в фото. Есть выбор помещений во всех домах, их площадь примерно одинакова. Стоимость от застройщика! Звоните, с удовольствием отвечу на Ваши вопросы и договоримся на показ.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/147866391/
3	Республика Татарстан, Казань, район	77,3	4 200 000	54 334	Продается коммерческая недвижимость на 1-й линии в ЖК "Солнечный город" по очень привлекательной цене! Общая площадь 77,3	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/151959775/

	Приволжский, ул. Баки Урманче, 10				кв.м: 4 кабинета, ресепшен, 3 канализационных стояка. Идеально подойдет под медицинские центры, стоматологию, салоны красоты, SPA процедуры и др. виды услуг для жителей данного комплекса. Дом полностью заселен, удобные подъездные пути, свободные парковочные места. ЖК активно застраивается, развивается инфраструктура. Потребность в мед. услугах, стоматологических услугах и салонах красоты в данном месте растет. Цена низкая из-за срочности продажи!!! Всего 54 000 рублей за 1 кв.м. с ремонтом! 1 взрослый собственник, в собственности более 3-х лет. Все документы готовы!	
4	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский,Горки-3 мкр, ул. Дубравная, 14А	140,0	8 200 000	58 571	Продаем помещение свободного назначение в жк "Гринландия" по ул Дубравная 14а в приволжском районе на территории "Экопарка дубрава" общей площадью 140кв/м на первом этаже 18 этажном кирпичном доме. Улучшенная черновая отделка(стяжка пола, штукатурка стен, разводка электрики).первый этаж в центре построенного жилого массива, подходящий для любого вида деятельности,с удобными подъездными путями, есть парковочные места, близость к центру города. Документы готовы. Реальному покупателю возможен разумный торг	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/152947578/
5	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, тракт Оренбургский, 24 А	859,0	28 280 000	32 922	Казань г, Приволжский, Оренбургский тракт 24А, продается Нежилое помещение, общ. пл. 859, можно разбить от 100, 3/3 этаж, Продаю коммерческое помещение свободного назначения общей площадью 860 кв.м. на 3/3 этажного здания в новом ЖК Чистое небо Оренбургский тракт д.24 А Приволжском районе на первой линии танкового кольца. Отделка черновая, большие окна, собственный отдельный вход на 3-й этаж. Дом бизнес-класса комплекс полностью охраняемый с видеонаблюдением по периметру в жилой	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/149438806/

					части на первом этаже консьерж. Собственная котельная на комплекс, большая свободная парковка во дворе и пятиуровневый паркинг рядом. В шаговой доступности гипермаркет Бехетле, остановка общественного транспорта, выставочный комплекс Вико очень удобная развязка, рядом проспект универсиады, выезд из города РКБ. Чистая продажа	

10.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.

При расчёте методом сравнения продаж необходимо скорректировать стоимости квадратного метра аналогичных объектов на различия их характеристик с характеристиками оцениваемого объекта.

Для определения корректировок нами были использованы статистические данные, опубликованные в «справочнике оценщика недвижимости», а также по данным со специализированных порталов.

Стоит учесть, что при использовании «Справочника оценщика недвижимости»[6] корректировки представлены в виде таблицы со средним значением, а также с доверительным (расширенным) интервалом. Представление значения характеристики в виде интервала вместо единственной (точечной) величины означает, что реальные значения могут принимать целый спектр значений, в зависимости от различных факторов, которые не могут рассматриваться, как элементы сравнения, поскольку являются менее значимыми, и информация по которым обычно отсутствует. При отсутствии факторов, способствующих повышению или понижению корректировки (т. е. обоснованных факторов, на основании которых оценщик принимает минимальные или максимальные значения из доверительного или расширенного диапазонов) оценщик принимает средний коэффициент для расчета корректировки.

Значения корректировок, приведенные в справочнике, выражены в виде отношения цен двух объектов, различающихся по указанной характеристике (элементу сравнения). Поэтому для приведения цены объекта-аналога к цене объекта оценки достаточно разделить или умножить цену аналога на соответствующий корректирующий коэффициент. Например, если цена объекта «А» составляет 0,8 от цены объекта «В» **($C_A = C_в * 0,8$),** то в качестве понижающей процентной корректировки к цене объекта «В» следует принять 20%. При этом, однако следует учитывать, что процент, на который, цена объекта оценки меньше, чем цена объекта-аналога, не равен проценту, на который цена объекта-аналога больше, чем цена объекта оценки, поскольку в этих случаях процент берется от разных величин. В данном примере, если объект «А» стоит меньше объекта «В» на 20%, то это не означает, что объект «В» стоит больше объекта «А» на 20%.

Нетрудно показать, что при соотношении между ценами объектов «А» и «В»**,** показанными в примере, цена объекта «В» будет больше цены объекта «А» на 25%. Расчет осуществляется следующим очевидным способом:

$$C_в = C_A * (1/0,8) = C_A * 1,25$$

Таким образом, утверждение: Цена объекта «А» меньше цены объекта «В» на 20% эквивалентно утверждению: Цена объекта В больше цены объекта А на 25%.

Для лучшей наглядности приведем пример расчета корректировки. Допустим, объект оценки находится на «красной линии», а объект-аналог

[6] «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.

на удалении от «красной линии». Воспользуемся данными справочника оценщика недвижимости:

Таблица 16. Пример расчета корректировки при использовании «справочника оценщика недвижимости»

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 109.

Согласно данным, приведенным выше, рассчитаем корректировку по среднему значению (0,79). Корректировка составит: 1/0,79=1,27 или 27%. Рассчитаем эту же корректировку, но с другими параметрами. Объект оценки на удалении от «красной линии», объект-аналог – на «красной линии». Корректировка составит: 1*0,79=0,79 или 21%.

Следует отметить, если корректировка представлена в виде матрицы коэффициентов, то расчет корректировки производится путем умножения коэффициента на единицу.

В результате анализа рынка и отбора парных объектов нами были получены следующие процентные корректировки:

Корректировка на торг:

Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом, и ее величина зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича средняя скидка на торг (уторговывание) для продажи для торговой недвижимости в крупных городах составляет 12,2%; офисной – 11,9%.

Учитывая, что оцениваемый объект является помещением свободного назначения и может использоваться как в торговой, так и в офисной деятельности, оценщик счел целесообразным использовать среднюю величину вышеуказанных значений. Таким образом, корректировка на уторговывание составляет 12,1%.

Корректировка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором. Сделка может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на покупателя оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны, сделка может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно

увеличение стоимости его общей собственности или снимаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку Оценщик анализировал объекты, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия аренды не требуется.

Корректировка на условия финансирования сделки.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость аренды объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей.

Обычные условия оплаты приобретаемой недвижимости – безналичная оплата. Предполагается, что условия оплаты сопоставимых объектов и оцениваемого объекта равнозначны, корректировку вводить не требуется.

Корректировка на местоположение в городе.

В зависимости от местоположения объекта оценки в городе, определяется его привлекательность и проходимость. Размер корректировки принят по данным «Справочника оценщика недвижимости».

Таблица 17.Размеры корректировки на расположение в городе

Отношение цен офисно-торговых по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,87	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 90.

Корректировка на качество прав.

Это процентная корректировка. В настоящем Отчете на все объекты-аналоги оформлено право собственности. Таким образом, корректировка на качество прав в настоящем Отчете не вносилась.

Корректировка на площадь.

Корректировка на общую площадь здания

Размер корректировок приведен в таблице ниже и принят по данным «Справочника оценщика недвижимости».

Таблица 18. Корректировка на общую площадь здания

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 133.

Корректировка на расположение на линии домов

При расположении помещения на 1-ой линии домов, его стоимость выше, чем при расположении на 2-ой линии, так как данный фактор обеспечивает наибольшую проходимость.
Корректировка вносилась на основании расчетов, выполненными оценщиком по данным специализированного портала "Оценщики и Эксперты"(http://ocenschiki-i-eksperty.ru/).

Таблица 19. Корректировка на линию домов

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-15.27	-17 — -15	137
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-17.61	-17 — -15	13
2 квартал 2015 года	-17.34	-20 — -10	19
1 квартал 2015 года	-14.79	-17 — -15	12
4 квартал 2014 года	-13.57	-17 — -15	22
3 квартал 2014 года	-14.89	-20 — -15	18
2 квартал 2014 года	-15.3	-20 — -18	53

Источник информации: на основании данных специализированного портала "Оценщики и Эксперты"

Корректировка на этаж расположения

Как правило, помещения, расположенные на первых этажах, имеют более высокую цену, чем помещения, расположенные выше второго этажа, в цокольных этажах и подвалах. Величины поправок на этаж расположения, по данным Справочника оценщика, помещения приведены в таблице ниже:

Таблица 20. Корректировка на этаж расположения

Цены офисно-торговых объектов		**Аналог**			
		Подвал	**Цоколь**	**1 этаж**	**2 этаж и выше**
Объект оценки	**Подвал**	1	0,87	0,71	0,82
	Цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 164

Корректировка на наличие отдельного входа

Размер корректировок приведен в таблице ниже и принят по данным «Справочника оценщика недвижимости»

Таблица 21. Корректировка на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 157

Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного в непосредственной близости у остановки общественного транспорта к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,16	1,19

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 113

Корректировка на тип объекта

Объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие парковки.

Объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта

Корректировки на состояние объектов-аналогов приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости».

Таблица 22. Корректировка на состояние отделки объекта

Наименование коэффициента	Ставка аренды		
Состояние отделки	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

Источник информации: Л.А. Лейфер. Том I. «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г., стр.127

10.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ[7]

Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, представляет собой, по существу, модернизированный метод парных продаж, учитывающий характеристики всей выборки и адаптированный к конкретному объекту оценки.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^{n} K_i} \qquad K_i = \sum_{j=1}^{m} \left| K_{ij} \right| \qquad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^{n} B_i}$$

где:

Bi – вес i-го объекта-аналога;

Ki – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта-аналога;

Kij –величина j-й корректировки i-го объекта-аналога;

BKi – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

При использовании нелинейного масштаба, в качестве «измерителя» степени близости (веса) каждого объекта-аналога к объекту оценки выбирается величина отношения между их ценообразующими факторам, с таким расчетом, что бы это отношение не превышало единицы (т.е. делят меньшее значение на большее). По сути, это логарифмический масштаб, так как логарифм отношения двух величин равен разности логарифмов этих величин. Это означает, что в логарифмическом масштабе, например, значения 0,1 и 10 отстоят от 1 на одном и том же расстоянии.

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (отнормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Фо находится внутри интервала Фmax и Фmin.

Таким образом, получен коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены

[7] Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm)

объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

$$C_p = \sum_{i=1}^{n} a_i \times C_i; \qquad \sum_{i=1}^{n} a_i = 1; \qquad a_i = \frac{A_i}{A}; \qquad A = \sum_{i=1}^{n} A_i.$$

где: C_p – рыночная стоимость объекта оценки, C_i – цена объекта-аналога, – весовой коэффициент объекта-аналога, *Ai* – вес объекта-аналога, *n* – количество аналогов.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости представлен в таблице ниже:

10.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ[8]

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты. Расчет коэффициента вариации (υ) производится по формуле:

$$\upsilon = \frac{\sigma}{P_{ср}} \times 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

Pср - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

Таблица 23. Определение коэффициента вариации объекта

№ объекта-аналога	Pn,x K1-i, руб	Pср, руб.	σ, руб.	υ, %
Аналог №1	36 544	33 119	4 006,20	12,10
Аналог №2	37 099			
Аналог №3	28 905			
Аналог №4	28 940			
Аналог №5	34 308			

Источник информации: расчеты оценщика

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33%. Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта исследования.

[8]Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)

10.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Таблица 24. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Цена 1 руб./кв.м. с НДС		49 400	53 691	54 334	58 571	32 922
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание		-12,1%	-12,1%	-12,1%	-12,1%	-12,1%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		43 423	47 194	47 760	51 484	28 938
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский,ул. Салиха Батыева, 21	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский,Фермское ш., 2	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 10	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский,Горки-3 мкр, ул. Дубравная, 14А	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, тракт Оренбургский, 24 А
Площадь, кв.м	351,8	105,2	74,5	77,3	140,0	859,0
Корректировка на площадь		-9%	-15%	-15%	-9%	11%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		39 515	40 115	40 596	46 850	32 121
Расположение объекта в городе	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)
Корректировка на расположение в городе		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		39 515	40 115	40 596	46 850	32 121

Линия домов	1-я линия	Внутриквартальн о	Внутриквартальн о	Внутриквартальн о	1-я линия	Внутриквартальн о
Корректировка на линию домов		15,27%	15,27%	15,27%	0,00%	15,27%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		45 549	46 241	46 795	46 850	37 026
Этаж расположения объекта	Подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	3 этаж
Корректировка на этаж расположения		-29,00%	-29,00%	-29,00%	-29,00%	-18,00%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		32 340	32 831	33 224	33 264	30 361
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		32 340	32 831	33 224	33 264	30 361
Удаленность от остановки общественного транспорта	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок
Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		32 340	32 831	33 224	33 264	30 361
Состояние	Среднее	Чистовая	Чистовая	Среднее	Среднее	Чистовая

	состояние, частично под чистовую отделку	отделка	отделка	состояние	состояние	отделка
Корректировка на состояние		13%	13%	-13%	-13%	13%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		36 544	37 099	28 905	28 940	34 308
Суммарная корректировка		-9,7%	-15,7%	-41,7%	-51,0%	21,3%
Абсолютная величина валовой корректировки, %		66,3%	72,3%	72,3%	51,0%	57,3%
Вес аналога		0,7922	0,7734	0,7734	0,8401	0,8204
Весовой коэффициент аналога		0,1981	0,1934	0,1934	0,2100	0,2051
Взвешенная цена за 1 кв.м, руб. с НДС		7 239,4	7 174,9	5 590,2	6 077,4	7 036,6
Рыночная (справедливая) стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб. с НДС	33 119					
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб. с НДС	11 651 264					

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, составляет на дату оценки, с учетом НДС:

11 651 264 руб.

(Одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят одна тысяча двести шестьдесят четыре) рубля.

11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

11.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Подход к оценке доходным подходом основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении доходного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Иными словами, потенциальный инвестор не заплатит за приобретение объекта больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этого объекта, и собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику капитализации и дисконтирования. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективы, сделать вывод о стоимости объекта.

Техника дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока, как стоимости доходоприносящего объекта.

11.2. МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Основой метода прямой капитализации является текущий денежный доход, получаемый владельцем объекта недвижимости. Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

V= I/R; где

V - стоимость,

I - чистый операционный доход,

R - коэффициент капитализации.

Доходный подход целесообразно применять при возможности получения дохода от использования (например, от сдачи в аренду) объектов недвижимости.

11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Этапы расчета чистого операционного дохода:

1. Определение потенциального дохода

«-» потери от неплатежей (недозагруженности);

«+» дополнительные доходы;

2. «=» Действительный валовый доход;

«-» операционные расходы;

3. «=» Чистый операционный доход;

Основные термины и определения, используемые оценщиками при определении стоимости методом прямой капитализации:

Потенциальный валовый доход – это максимальный доход, который способен приносить объект недвижимости, исходя из сложившихся рыночных ставок арендной платы при 100% использовании без учета всех потерь и расходов.

ПВД=S x C_a; где

S – площадь, сдаваемая в аренду; $м^2$;
C_a – арендная ставка за 1 $м^2$.

Действительный валовый доход – это доход, приносимый объектом недвижимости с учетом реальных потерь и недополучений, с добавлением прочих доходов от использования объекта.

ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы;

Чистый операционный доход – это та часть действительного дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов. К операционным расходам относятся:

- Условно-постоянные расходы, размер которых не зависит от степени интенсивности использования объекта (коммунальные платежи, арендная плата за землю, абонентная плата за пользование телефоном и др.);
- Условно-переменные, размер которых зависит от степени использования объекта (охрана, повременная плата за местные и междугородные телефонные переговоры, плата за электроэнергию и др.);
- Резерв на замещение, средства необходимые для осуществления в будущем дополнительных инвестиций в объект недвижимости с целью сохранения стабильного уровня доходов (резерв на проведение капитального ремонта).

ЧОД = ДВД – ОР; где

ОР – операционные расходы в год.

Для определения потенциального валового дохода, нами была рассчитана арендная ставка для оцениваемого объекта.

Исходя из вышеизложенного, нами было отобраны наиболее подходящие объекты- аналоги, подробная характеристика которых приведена ниже.

.

11.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Таблица 25. Объекты-аналоги доходного подхода

№ п/п	Адрес	Общая площадь объекта, кв.м	Ставка аренды неочищенная, руб./кв.м в год	НДС, эксплуатационные расходы, коммунальные платежи	Цена предложения, руб./кв.м в год с учетом НДС и без эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Краткое описание	Источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 7	302	9 600	НДС включено	9 600	Сдается площадь 302кв.м свободного назначения в Солнечном городе, на первом этаже в новом жилом доме. В настоящее время в помещении кабинетная нарезка, все перегородки можно демонтировать. Арендная ставка обсуждается и будет зависеть от того, за чей счет будет сделан ремонт. Прекрасное расположение в молодом жилом комплексе, подходящее под торговую деятельность.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/151432623/
2	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 5	159	7 170	НДС включено	7 170	Сдается офисное помещение свободного назначения в Приволжском районе по улице Баки Урманче, 5. Помещение общей площадью 158,12 кв.м. идеально подойдет под магазин, кафе, аптеку, любые виды услуг (мед. центр, детский досуговый центр, стоматология, и др.). Черновая отделка, отличная планировка с возможностью переноса стен, 5 полноценных комнат, 2 санузла ,своя отдельная входная группа. Данное предложение перспективно выгодно для бизнеса,	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/151042909/

						нуждающегося в высоком автомобильном и пешеходном трафике в связи с открытием кольцевой автомагистрали. Арендная ставка 600 руб/кв.м. Приятный бонус: сделаем косметический ремонт под арендатора! На все интересующие вопросы будем рады ответить Вам по телефону!	
3	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Юлиуса Фучика, 8	280,0	6 600	УСН	6 600	Сдаю в аренду помещение на 1 линии по ул.Р. Гареева д.92. Новый микрорайон, активно заселяется (Соловьиная роща). Сделаем ремонт за свой счет под арендатора. Отличная возможность для развития вашего бизнеса! Конкурентов пока нет!	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/149149374/
4	Республика Татарстан, Казань, Гарифа Ахунова 16	88,0	6 000	УСН	7 080	Сдаю в аренду помещение свободного назначения. Находится в современном жилом комплексе в Солнечном городе. Отлично подойдет как под магазин, так и под офис. Планировка свободная, сделан ремонт, есть санузел. Отдельная входная группа. В этом доме уже арендуют под аптеку, гастроном. Дом находится вдоль улицы Гарифа Ахунова на первой линии. Напротив ДРКБ. Отличная транспортная развязка, рядом остановка общественного транспорта.	http://www.tatre.ru/db-arenda-kommer_id5427998?so_oper=2&so_reg=100&so_type=10&so_stype%5B0%5D=1&so_stype%5B1%5D=2&so_stype%5B2%5D=255&so_price_unit=1&so_period=10000&so_portion=10&so_by_map=1&so_latitude=55.724325533607306%2C55.73909724556483&so_longitude=49.1612407882

							6902%2C49.191281529235795
5	Республика Татарстан, Казань, ул. Салиха Батыева, 11	477,0	4 800	УСН	5 664	Внимание! Летние скидки! При заключении договора аренды до 01.09.2016 офисы и торговые помещения от 400 руб/кв.м.! Сдается помещение свободного назначения. Может использоваться под офис, торговлю или услуги. Площадь 477 кв.м. Помещение имеет два входа, свободную планировку. Жилой комплекс "Изумрудный Город". Полностью заселен, всегда имеется место для парковки. Возможность установки наружной рекламы на фасаде здания. Помещение сдается в черновой отделке. Арендная ставка 400 руб/кв.м.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_477_m_808358180

11.5. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

При расчёте методом прямого сравнения необходимо скорректировать ставки аренды аналогичных объектов на различия их характеристик с характеристиками оцениваемого объекта.

Для расчета и внесения поправок в оценочной практике используется множество различных методов, среди которых выделяются: методы парных продаж, экспертные методы расчета и внесения поправок, статистические методы. Для определения корректировок нами были использованы статистические данные, опубликованные в Справочнике оценщика недвижимости и расчет методом парных продаж.

В результате анализа рынка и отбора парных объектов нами были получены следующие процентные корректировки:

Корректировка на уторговывание

Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом, и ее величина зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича средняя скидка на торг (уторговывание) для аренды для торговой недвижимости в крупных городах составляет 8,6%; офисной – 8,2%.

Учитывая, что оцениваемый объект является помещением свободного назначения и может использоваться как в торговой, так и в офисной деятельности, оценщик счел целесообразным использовать среднюю величину вышеуказанных значений. Таким образом, корректировка на уторговывание составляет 8,4%.

***Корректировка на состав оцениваемых прав**.*

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Корректировка вносится в том случае, когда состав прав, передаваемых при заключении договора аренды на объекты-аналоги, различается с правами на оцениваемый объект. Введение данной поправки не требуется, так как все объекты будут передаваться в аренду.

Корректировка на условия аренды.

Корректировка на условия аренды отражает нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором. Сделка может произойти по цене ниже рыночной, если арендатору необходимо срочно реализовать собственность, если на арендатора оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны, сделка может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или снимаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку Оценщик анализировал объекты, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на сдачу в аренду с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия аренды не требуется.

Корректировка на условия финансирования сделки.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость аренды объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей.

Обычные условия оплаты приобретаемой недвижимости – безналичная оплата. Предполагается, что условия оплаты сопоставимых объектов и оцениваемого объекта равнозначны, корректировку вводить не требуется.

Корректировка на местоположение в городе.

В зависимости от местоположения объекта оценки в городе, определяется его привлекательность и проходимость. Размер корректировки принят по данным «Справочника оценщика недвижимости».

Таблица 26.Размеры корректировки на расположение в городе

Отношение арендных ставок по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 90

Корректировка на общую площадь.

Размер корректировок приведен в таблице ниже и принят по данным «Справочника оценщика недвижимости». Учитывая отсутствие факторов, способствующих повышению или понижению данной корректировки, оценщиком использована матрица коэффициентов усредненных значений.

Таблица 27. Корректировка на общую площадь

Арендная ставка									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 133

Корректировка на расположение на линии домов

При расположении помещения на 1-ой линии домов, его стоимость выше, чем при расположении на 2-ой линии, так как данный фактор обеспечивает наибольшую проходимость.
Корректировка вносилась на основании расчетов, выполненными оценщиком по данным специализированного портала "Оценщики и Эксперты"(http://ocenschiki-i-eksperty.ru/).

Таблица 28. Корректировка на линию домов

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-15.27	-17 — -15	137
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-17.61	-17 — -15	13
2 квартал 2015 года	-17.34	-20 — -10	19
1 квартал 2015 года	-14.79	-17 — -15	12
4 квартал 2014 года	-13.57	-17 — -15	22
3 квартал 2014 года	-14.89	-20 — -15	18
2 квартал 2014 года	-15.3	-20 — -18	53

Источник информации: на основании данных специализированного портала "Оценщики и Эксперты"

Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение ставки аренды объекта, расположенного в непосредственной близости у остановки общественного транспорта к ставке аренды такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,18	1,17	1,20

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 113

Корректировка на этаж расположения

Как правило, помещения, расположенные на первых этажах, имеют более высокую цену, чем помещения, расположенные выше второго этажа, в цокольных этажах и подвалах. Корректировки на этаж расположения приняты равными согласно «справочнику оценщика недвижимости».

Таблица 29. Корректировка на этаж расположения

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналоги			
		подвал	цоколь	1 этаж	выше 1-ого этажа
Объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	выше 1-ого этажа	1,20	1,05	0,86	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 113

***Корректировка на наличие отдельного входа**.*

Объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие парковки.

Объекты-аналоги и объект оценки сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта

Корректировки на состояние объектов-аналогов приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости».

Таблица 30. Корректировка на состояние отделки объекта

Наименование коэффициента	Ставка аренды		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 183

11.6. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ[9]

Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, представляет собой, по существу, модернизированный метод парных продаж, учитывающий характеристики всей выборки и адаптированный к конкретному объекту оценки.

[9] Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm)

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^{n} K_i} \qquad K_i = \sum_{j=1}^{m} \left| K_{ij} \right| \qquad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^{n} B_i}$$

где:

Bi – вес i-го объекта-аналога;

Ki – абсолютная величина валовой корректировки i-го объекта-аналога;

Kij –величина j-й корректировки i-го объекта-аналога;

BKi – весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

При использовании нелинейного масштаба, в качестве «измерителя» степени близости (веса) каждого объекта-аналога к объекту оценки выбирается величина отношения между их ценообразующими факторам, с таким расчетом, что бы это отношение не превышало единицы (т.е. делят меньшее значение на большее). По сути, это логарифмический масштаб, так как логарифм отношения двух величин равен разности логарифмов этих величин. Это означает, что в логарифмическом масштабе, например, значения 0,1 и 10 отстоят от 1 на одном и том же расстоянии.

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (отнормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Фо находится внутри интервала Фmax и Фmin.

Таким образом, получен коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

$$C_p = \sum_{i=1}^{n} a_i \times C_i; \qquad \sum_{i=1}^{n} a_i = 1; \qquad a_i = \frac{A_i}{A}; \qquad A = \sum_{i=1}^{n} A_i.$$

где: C_p – рыночная стоимость объекта оценки, C_i – цена объекта-аналога, – весовой коэффициент объекта-аналога, *Ai* – вес объекта-аналога, *n* – количество аналогов.

11.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ[10]

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты. Расчет коэффициента вариации (υ) производится по формуле:

$$\upsilon = \frac{\sigma}{P_{ср}} \times 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

Pcp - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

Таблица 31. Определение коэффициента вариации объекта

№ объекта-аналога	Pn,x K1-i, руб	Pcp, руб.	σ, руб.	υ, %
Аналог №1	8 205	5 491	1 498,49	27,29
Аналог №2	4 892			
Аналог №3	4 894			
Аналог №4	4 796			
Аналог №5	4 840			

Источник информации: расчеты оценщика

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33%. Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта исследования.

[10]Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)

11.8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.

Таблица 32. Расчет рыночной (справедливой) стоимости годовой арендной платы объекта оценки методом сравнения продаж

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	***ПСН***	***ПСН***	***ПСН***	***ПСН***	***ПСН***	***ПСН***
Цена 1 кв.м. руб./год (с учетом НДС и без учета ЭР и коммунальных платежей)		9 600	7 170	6 600	7 080	5 664
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная ставка кв.м/год, руб.		8 794	6 568	6 046	6 485	5 188
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 7	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 5	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Юлиуса Фучика, 8	Республика Татарстан, Казань, Гарифа Ахунова 16	Республика Татарстан, Казань, ул. Салиха Батыева, 11
Площадь, кв.м	351,8	302,0	159,0	280,0	88,0	477,0
Корректировка на площадь		0%	-8%	0%	-14%	0%
Скорректированная ставка кв.м/год, руб.		8 794	6 043	6 046	5 577	5 188
Расположение объекта в городе	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)
Корректировка на расположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

в городе						
Скорректированная ставка кв.м/год, руб.		8 794	6 043	6 046	5 577	5 188
Линия домов	1-я линия	Внутриквартально	1-я линия	1-я линия	1-я линия	Внутриквартально
Корректировка на линию домов		15,27%	0,00%	0%	0,00%	15,27%
Скорректированная ставка кв.м/год, руб.		10 137	6 043	6 046	5 577	5 980
Удаленность от остановки общественного транспорта	Находится на удалении	Находится на удалении	Находится на удалении	Находится на удалении	Находится на удалении	Находится на удалении
Корректировка на наличие витринных окон		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка кв.м/год, руб.		10 137	6 043	6 046	5 577	5 980
Этаж расположения объекта	Подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Подвал	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		-29,00%	-29,00%	-29,00%	0,00%	-29,00%
Скорректированная ставка кв.м/год, руб.		7 197	4 291	4 293	5 577	4 246
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка кв.м/год, руб.		7 197	4 291	4 293	5 577	4 246

Состояние	Среднее состояние, частично под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Под чистовую отделку	Среднее состояние	Под чистовую отделку
Корректировка на состояние		14%	14%	14%	-14%	14%
Скорректированная ставка кв.м/год, руб.		8 205	4 892	4 894	4 796	4 840
Суммарная корректировка		0,3%	-23,0%	-15,0%	-28,0%	0,3%
Абсолютная величина валовой корректировки, %		58,27%	51,00%	43,00%	28,00%	58,27%
Вес аналога		0,7562	0,7866	0,8201	0,8828	0,7562
Весовой коэффициент аналога		0,1891	0,1967	0,2050	0,2207	0,1891
Взвешенная ставка кв.м/год, руб.		1 551,6	962,3	1 003,3	1 058,5	915,2
Арендная ставка для объекта оценки, кв.м/год, руб. с учетом НДС и без учета ЭР и коммунальных платежей	5 491					

Таким образом, величина арендной платы для объекта оценки составляет **5 491 рублей за 1 кв. м в год** (с НДС и без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов).

11.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации определялась на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту:

Цены на недвижимость в Казани *

Недвижимость, тип сделки	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2016 г.	Изменение цены за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	67 019 руб. за кв.м.	+1.35%	—	+7.14%	223
- Вторичный рынок	67 849 руб. за кв.м.	-2.62%	—	+1%	193
- Новостройки	63 490 руб. за кв.м.	+9.42%	—	+18.57%	20
Дома	7 634 617 руб.	-1.38%	—	+6.33%	81
Земля	248 489 руб. за сотку	+10.49%	—	-20.88%	84
Офисы	62 147 руб. за кв.м.	-6.98%	—	-19.48%	10
Торговые площади	70 487 руб. за кв.м.	-1.59%	—	+0.09%	9
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	14 260 руб. в месяц	+5.69%	—	-5.1%	48
2 комнатные квартиры	23 759 руб. в месяц	+3.04%	—	-8.04%	29
Офисы	8 520 руб. за кв.м. в год	+0.33%	—	+11.8%	38
Торговые площади	8 799 руб. за кв.м. в год	-3.15%	—	-13.19%	32

Источник информации: http://www.rosrealt.ru/Kazan/cena

Определение ставки капитализации приведен в таблице ниже

таблица 33. Определение ставки капитализации

Назначение	Средняя стоимость продажи 1 кв.м., руб.	Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.	Формула расчета	Коэффициент капитализации, %
Офисы г. Казань	62 147	8 520	8 566/70 149	**13,71%**
Торговые помещения г. Казань	70 487	8 799	9 175/73 707	**12,48%**
Средняя величина ставки капитализации для офисно-торговых помещений, %				**13,10%**
Средняя величина ставки капитализации для офисно-торговых помещений округленно, %				**13,1%**

Источник информации: расчеты оценщика

Таким образом ставка капитализации, принятая для дальнейших расчетов равна 13,1%.

11.10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Недозагрузка и потери при сборе определяются как процент от потенциального валового дохода. Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей. Часть площадей будет постоянно пустовать по следующим причинам:

- постоянно происходит постепенная смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов

освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);

- из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

Процент недозагрузки определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 183. Согласно вышеуказанному справочнику, процент недозагрузки офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет от 11,7% до 13%.

Учитывая относительно большую площадь объекта, местоположение и состояние объекта, оценщик взял среднее значение данного диапазона, равное 12,3%.

Операционные расходы не учитывались, поскольку ставка аренды, принятая для определения потенциального валового дохода, не включает в себя операционные расходы.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта доходным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица 34. Расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

№ п/п	Показатель	Встроенные помещения общей площадью 351,8 кв. м
1	Площадь оцениваемого объекта, кв. м.	351,8
2	Базовая ставка арендной платы, руб./кв. м./год (с НДС)	5 491
3	Потенциальный валовой доход, руб. (с НДС)	1 931 734
4	Потери от недозагрузки и недосбора арендной платы, руб.	237 603
5	Действительный (эффективный) валовой доход, руб.	1 694 131
6	Операционные расходы, руб.	-
7	Чистый операционный доход, руб.	1 694 131
8	Ставка капитализации, %	0,131
9	Рыночная стоимость, руб.	12 932 298

Таким образом, в результате произведенных расчетов в рамках доходного подхода, рыночная стоимость оцениваемого объекта, составила: 12 932 298 руб. с учетом НДС.

12.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

12.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.

При оценке объекта недвижимости нами были применены все возможные подходы к оценке рыночной (справедливой) стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной (справедливой) стоимости объекта.

Оценка сравнительным подходом. Этот подход использует информацию по сравнительным продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Оценка доходным подходом. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменении, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности.

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Встроенные помещения общей площадью 351,8 кв. м, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5. В рамках настоящего Отчета реализованы два подхода к оценке:

сравнительный и доходный, затратный подход обоснованно не применялся

Результаты оценки, полученные при применении сравнительного и доходного подходов, приведены в таблице ниже.

Таблица 35. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

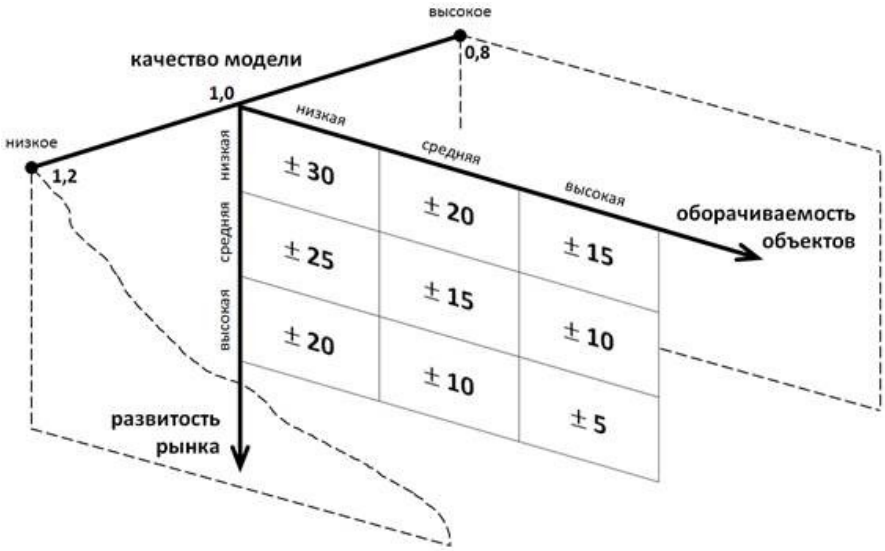
Расчетная величина рыночной стоимости		
Сравнительный подход	**Доходный подход**	**Затратный подход**
11 651 264	12 932 298	Обоснованно не применялся

Источник: Расчеты оценщика

Результат сравнительного подхода незначительно превышает результат доходного подхода. Данное обстоятельство вызвано сложившейся в настоящее время ситуацией на рынке коммерческой недвижимости и её прогнозными тенденциями: падение ставок аренды оказывают существенное влияние на уровень доходности оцениваемого объекта и как следствие, ведет к уменьшению стоимости, полученной в рамках доходного подхода.

В статье к.э.н. Лебединского В.И. «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» указаны примеры диапазонов, в которых может находиться рыночная стоимость объекта оценки. На рисунке ниже представлен данный диапазон.

Рисунок 13. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %



Источник информации: Ильин М.О., Лебединский В.И, «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» (http://srosovet.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-ustanovleniyu-diapazonov-stoimosti-poluchennoj-razlichnymi-podhodami-ili-metodami/)

Характеристика развитости рынка: низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров; средняя – региональные центры; высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов: низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками; средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба; высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов: качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной; количества параметров в расчетной модели; характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр.). Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей.

На основании данной статьи оценщиком был определен интервал стоимости, равный +/-10% (средняя оборачиваемость, высокая развитость рынка). Анализ показателя качества модели приведен в таблице ниже.

Таблица 36. Анализ качества модели

Параметр	Сравнительный подход	Доходный подход
Качество исходной информации по параметрам расчета	Фактические и оценочные показатели	Оценочные и прогнозные показатели
Количество параметров в расчетной модели	Высокое	Высокое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	Специфика не выявлена	Специфика не выявлена
Качество модели	1,0	1,2

Источник информации: анализ оценщика

Итоговый анализ диапазонов, определение итоговой величины рыночной стоимости и ее интервала представлены в таблице ниже.

Таблица 37. Анализ диапазонов стоимости

Подход	Анализ качества модели	Интервал по 3D матрице, %	Диапазон	Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Верхняя граница диапазона стоимости, руб.
Затратный	Обоснованно не применялся	10%	-	-	-
Сравнительный	1		±10%	10 486 138	12 816 390
Доходный	1,2		±12%	11 380 422	14 484 174

Источник информации: расчеты оценщика

На основании данной информации можно сделать вывод о том, что результаты сравнительного подхода попадают в диапазон стоимости, определенной в рамках доходного подхода, а результаты доходного подхода попадают в диапазон стоимости, определенной в рамках

сравнительного подхода. Оценщик допускает такое расхождение и считает, что данное расхождение является несущественным. Таким образом Оценщик счел возможным применять результаты расчета рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках рассматриваемых подходов в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценк

Таблица 38. Оценка применения подходов

Критерий	Баллы		
	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
1. Применимость метода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в мире принципам и стандартам оценки	5	-	5
2. Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	-	4
3. Способность метода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	4	-	4
4. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	4	-	4
5. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество отделки, потенциальная доходность и т.д.	5	-	4

Источник информации: экспертное мнение оценщика

Таблица 39. Расчет удельного подходов

№ п/п	Относительные показатели			Вес критерия[11]	Взвешенные показатели		
	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход		Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
№ 1.	1,000		1,000	0,200	0,200		0,200
№ 2.	1,000		0,750	0,300	0,300		0,225
№ 3.	0,750		0,750	0,300	0,225		0,225
№ 4.	0,750		0,750	0,200	0,150		0,150
№ 5.	1,000		0,750	0,100	0,100		0,075

Источник информации: расчеты оценщика

Таблица 40. Итоговое значение удельного веса подходов

	Подход		
	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Суммарные относительные показатели	0,975	-	0,875
Итоговые весовые коэффициенты	**0,5**	**-**	**0,5**

Источник информации: расчеты оценщика

12.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.

Таким образом, согласование результатов для оцениваемого объекта приведено в таблице ниже.

[11] Определяется на основе экспертного опроса.

Таблица 41. Результаты расчетов

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Результат расчетов, с учетом НДС, руб.
Сравнительный подход	11 651 264	0,5	5 825 632
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Доходный подход	12 932 298	0,5	6 466 149
Рыночная стоимость (с учетом НДС) руб.			12 291 781

Источник информации: расчеты оценщика

12.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости встроенных помещений общей площадью 351,8 кв. м, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, на дату проведения оценки, 26 января 2017 г., составила округленно, с учетом НДС (18%):

12 292 000 рублей
(Двенадцать миллионов двести девяносто две тысячи рублей)

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости без учета НДС (18%):
10 416 949,15 рублей
(Десять миллионов четыреста шестнадцать тысяч девятьсот сорок девять рублей 15 коп.)

Оценщик I категории
_____ (Клинова Н.Д.)

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Налоговый кодекс Российской Федерации;

2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июня 1998 г. в последней редакции;

3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. г. №297;

4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;

5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей редакции);

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.11.2014 г. №611;

7. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО);

8. Международные стандарты оценки (МСО 2011);

9. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. М., ФиС, 1996;

10. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров АЕ. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. 2-е издание. - М. Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998 г.;

11. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М., РДЛ,1998,224с,4500;

12. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М., Ассоциация строительных ВУЗов,1999;

13. Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.-М., РОО,1995;

14. Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М., «Финансы и статистика», 2008 г;

15. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. - М., Русская деловая литература. 1996;

16. Экономика и управление недвижимостью. Учебник под ред. Грабовского П.Г. М 1999;

17. Мелкумов Я.С. «Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям».

18. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №19, 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

19. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.

14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ[12]

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности[13]

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.

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

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Термины и определения в соответствии с Федеральными стандартами оценки[14]

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

[12] В соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10).
[13] Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
[14] ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования 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.

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.

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.

Иные термины и определения, использованные при подготовке данного Отчета:

Право собственности, согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения

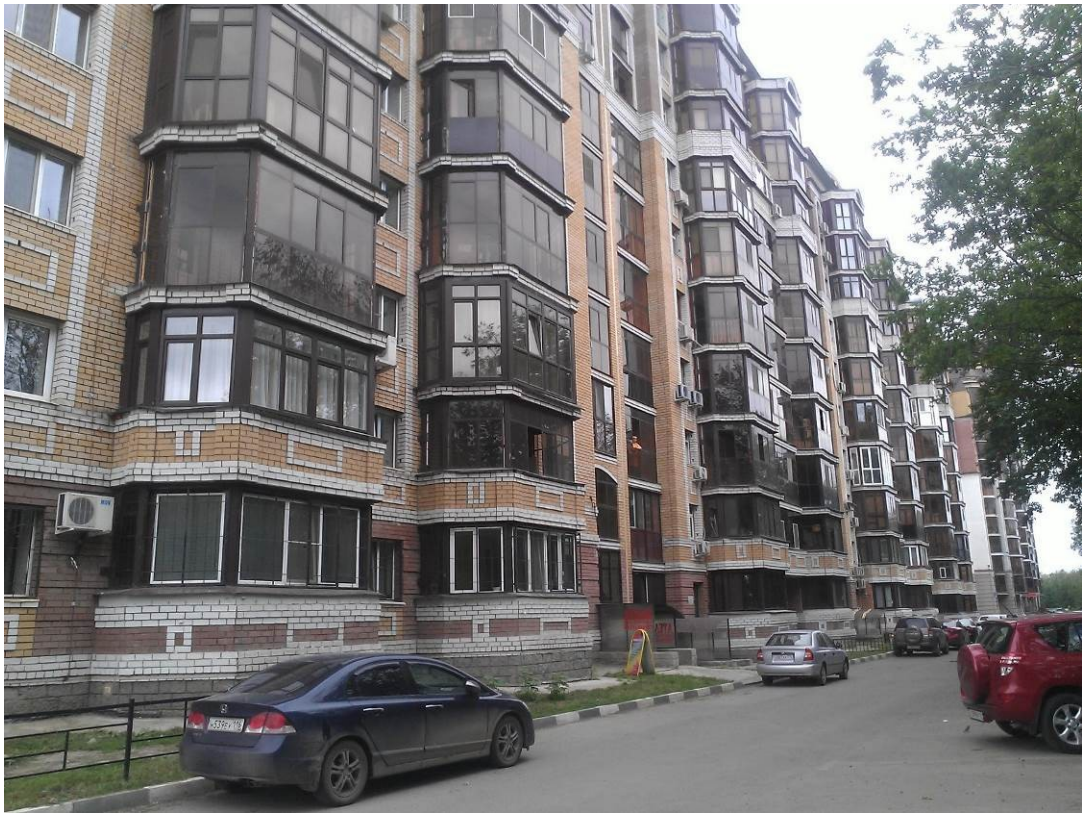
имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

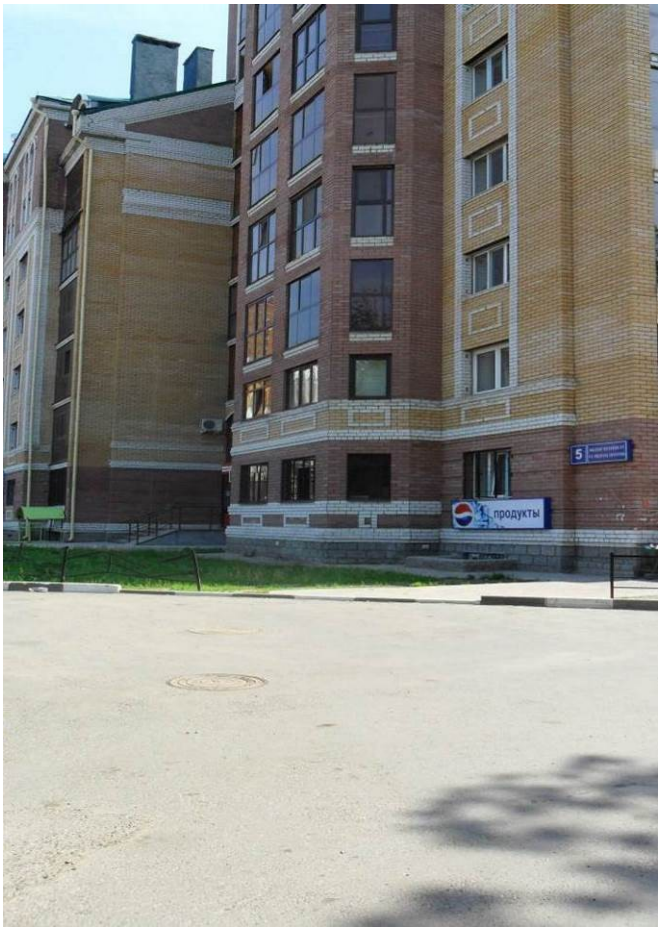
Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

По договору **доверительного управления** имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

15. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1
Фотографии объекта оценки




5
продукты

Приложение 2
Задание на оценку, копии правоустанавливающих и правоутверждающих документов, а также копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 4
от « 16» января 2017 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:
Оценке подлежат объекты недвижимого имущества, точное описание которых приведено в таблице ниже:

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ	Ограничения (обременения) права
1	Встроенные помещения общей площадью 2 890,0 кв.м, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Подвальный этаж, номера на поэтажном плане №№ 1-10, 16, 20-25, 25А, 25Б, 25В, 26-32, 54-81, 86-93, 96-98, 102, 104-110, 113-116, 118-129, 131, 132, 134, 139-142, 144-155, 157, 158, 162, 163, 165, 167-171, 174-194, 196-201, 204-218, 221, 224, 227-247	Доверительное управление
2	Встроенные помещения общей площадью 351,8 кв. м, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Подвальный этаж, помещения №№ 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53	Доверительное управление

2) Существующие и подлежащие оценке права:
Вид права – общая долевая собственность.

3) Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солнечный город», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление

5) Применяемые стандарты и правила оценки:
- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015 г. № 298;
- «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. № 299;
- «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Международные стандарты оценки (МСО 2011);
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет об оценке.

6) Вид стоимости: рыночная и справедливая

Оценка проводится без указания возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

7) Цель оценки: Оценка рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества

8) Предполагаемое использование результатов оценки: Для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов.

9) Ограничения, связанные с результатами оценки: Результат оценки может быть признан рекомендованным для вышеуказанных целей; Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Заключение об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

10) Специальные экспертизы, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки объектов оценки: Нет

11) Дата оценки: 26 января 2017 г.

12) Срок проведения оценки: с 16 января 2017 г. по 26 января 2017 г.

13) Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (далее - ден. ед.): В соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях.

14) Форма передачи заказчику результатов оценки: Исполнитель обязан в срок, установленный Договором, передать Заказчику Отчеты об оценке на бумажном носителе в двух экземплярах и в формате PDF в электронном виде.

15) Дата начала работ: Датой начала работ является дата предоставления оценщику в полном объеме запрашиваемых документов и информации об объектах оценки.

16) Дополнительные условия: Нет

17) Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: Оценщики исходят из достоверности всей информации, полученной от Заказчика или его представителей письменном или устном виде;

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Заключения или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

Оценка производится по фактически имеющимся в распоряжении Оценщиков документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов;

Исходные данные, используемые Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Настоящее Задание на оценку на 2-х страницах согласовано, утверждено и подписано в 2-х экземплярах.

От Заказчика

Генеральный директор

_____ / Грицко А.М. /

От Исполнителя

Генеральный директор

_____ / Басос А.И./

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 07.10.2016 № 16/001/001/2016-22793

На основании запроса от 05.10.2016 г., поступившего на рассмотрение 05.10.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:			
	Кадастровый (или условный) номер объекта:			16:50:171113:2784
	наименование объекта:			Помещения №№33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53
	назначение объекта:			Нежилое
	площадь объекта:			351.8 кв.м
	инвентарный номер, литер:			
	этажность (этаж):			подвальный
	номера на поэтажном плане:			
	адрес (местоположение) объекта:			Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Мидхата Булатова, д.5
	состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):		2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда "Паевой фонд недвижимости" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "УНИВЕР Менеджмент" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1.	Общая долевая собственность, № 16-16-01/197/2008-433 от 29.05.2008
4.	Ограничение (обременение) права:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Мидхата Булатова, д.5, усл.№ 16-16-01/167/2008-310, Помещения №№33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, назначение: нежилое, общая площадь 351, 8 кв. м, этаж подвальный
		дата государственной регистрации:		06.10.2011
		номер государственной регистрации:		16-16-01/218/2009-067
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		по 30.04.2018
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "Агентство по управлению активами"Импульс", ИНН: 7715648191
		основание государственной регистрации:		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 06.09.2011
5.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано

1

6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Зырянова Виктория Петровна

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ (должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) _____ (подпись, М.П.) Шакирова А. М. (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**.(Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 1004

наименование нежилого помещения

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Мидхата Булатова
Номер дома	5	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	1004	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	50П.2-19926/ П-180

Паспорт составлен по состоянию на " 12 " ноября 2007 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Заместитель начальника ОКД Маслова Ф.У.

Фамилия И.О.

М.П.

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя отчество, паспортные данные; -для юридических лиц - наименование в	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Площадь (кв.м.)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6
	Владельцы инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Универ Менеджмент»	Свидетельство о государственной регистрации права от 07.10.2011, серия 16-АК №147437, повторное, взамен свидетельства: серия 16-АБ №173545 от 22.05.2009г.	2890 кв.м.		

II. Общие сведения

Назначение помещения	не жилое
Использование помещения	по назначению

III. Особые отметки

Аресты и запрещения на 01.01.2000г.: не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов: не предъявлено
Наличие разрешения на строительство: не предъявлено
Наличие проектно-сметной документации: не предъявлено
Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию: не предъявлено

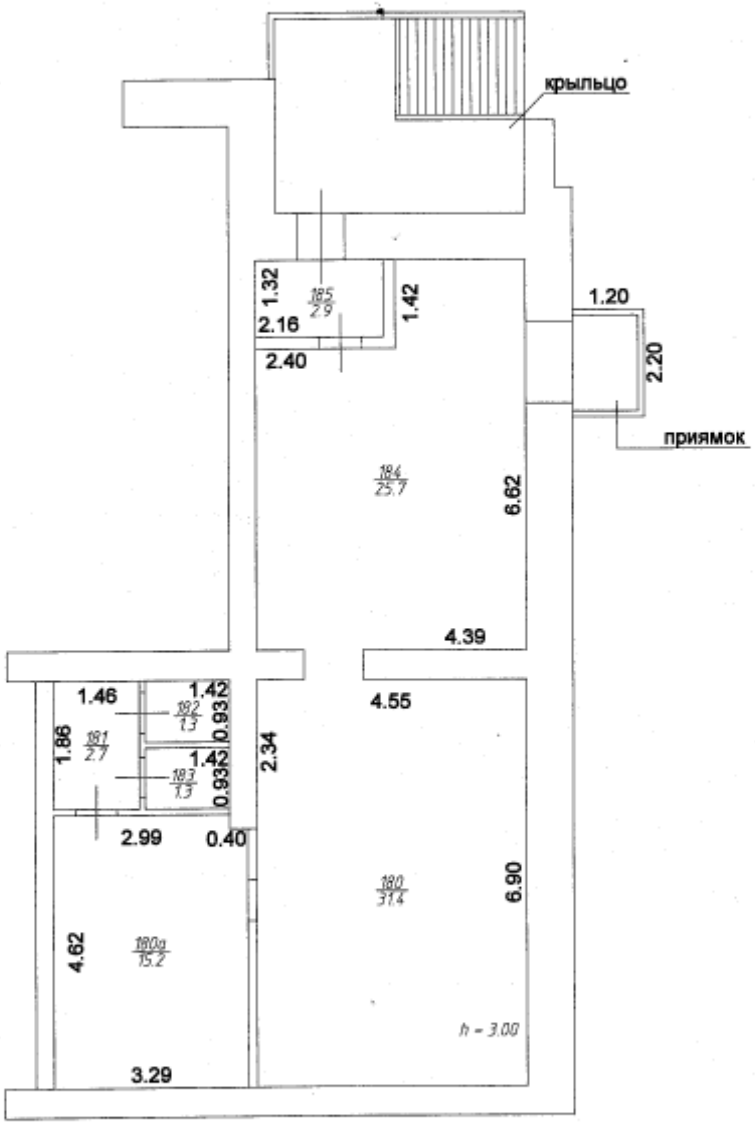
Примечание: Совокупности помещений подвала №№180,180а,181,182,183,184,185 присвоен № 1004. Нежилое помещение №1004 входит в состав объекта «Помещения» общей площадью 2890 кв.м., согласно свидетельства о ГРП серия 18-АК №147437 от 07.10.2011г.. Уменьшение общей площади на 4.2 кв.м. по сравнению с договором аренды помещения №71-SG-A-1 от 01.10.2012г. произошло в результате самовольной внутренней перепланировки, перемера и пересчёта площадей. Помещение №180 перепланировано в помещение №№180,180а.

IV. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	19926
Кадастровый номер	
Литера	

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ЛИТ. А
мас.пункт г.Казань Р-н Приволжский
ул.Мидхата Булатова д. №5
Нежилое помещение №1004
иное местоположение

ПЛАН подвала



РГУП БТИ			
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Хабибуллина А.А.		14.11.2012г.
Проверил	Седов Т.Н.		14.11.2012г.
Копировал	Хабибуллина А.А.		14.11.2012г.
МАСШТАБ 1:100			

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) Казань
по ул./пер. Мидхата Булатова дом № 5 корп. ____
Некоторое помещение № 1004
Иное местоположение _____ ____ ____

Литер по плану и экспл. по адресу	Этаж (этажи) с 1-го этажа и ниже (подземные)	Номер помещения (квартиры, комнаты и т.п.)	Номер по плану строения (помещения, квартиры и т.п.)	Назначение помещения (производственное, вспомогательное, складское, торговое, общего пользования и т.п.)	Общая площадь помещения (помещений) по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м и т.п. подразделяемая под помещения																								Назначение помещений по паспорту
						производственная		складская		вспомогательная		офисная		предприятия общественного питания		линейно-санитарный		торговая		культурно-просветительная		зальная		помещения бытового обслуживания		Служебно-эксплуатационная		
						основная	вспомогательная (подсобная, служебная)	основная	вспомогательная (подсобная, служебная)	основная	вспомогательная (подсобная, служебная)	основная	вспомогательная (подсобная, служебная)	основная	вспомогательная (подсобная, служебная)	основная	вспомогательная (подсобная, служебная)	основная	вспомогательная (подсобная, служебная)	основная	вспомогательная (подсобная, служебная)	основная	вспомогательная (подсобная, служебная)	основная	вспомогательная (подсобная, служебная)	основная	вспомогательная (подсобная, служебная)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
14.11.2016г. Лит.А	подвал	1004	180	Торговый зал	31,4			15,2									31,4										3,00	
			1004	Складское помещение	15,2																							31,4 / 15,2
			181	Санузел	2,7													2,7										
			182	Санузел	1,3													1,3										
			183	Санузел	1,3													1,3										
			184	Торговый зал	25,7												25,7											
			185	Тамбур	2,9													2,9										
				Итого:	80,6			15,2									57,1	8,2									46,6	

V. Техническое описание нежилое помещение № 1004

наименование нежилого помещения

Год постройки здания 2007 Этажность 10

Наименование конструктивного элемента		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1		2
1. Наружные стены (материал)		кирпичные
2. Перегородки (материал)		кирпичные
3. Перекрытия (материал)		железобетонные
4. Полы: а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		цементная стяжка
6. Проемы	оконные	
	дверные	
7. Отделка стен:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		штукатурка
8. Отделка потолков:		
а) в жилых комнатах		
б) в кухни		
в) в ванной		
г) в других помещениях		штукатурка
9. Вид отопления		
10. Наличие:		
а) водоснабжения		
б) электроснабжения (тип проводки)		скрытая
в) канализация		
г) горячего водоснабжения		
д) ванн или душа, сауны или бассейна		
е) лоджий или (и) балконов		
ж) телефона		
з) радио		
и) лифт		
к) мусоропровод		
л) газоснабжение		
м) телевидение		

VI. Стоимость Нежилое помещение № 1004

наименование нежилого помещения

Балансовая стоимость_____----

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах_____ 2012 г.___ 15027 руб.

Паспорт выдан: 21 11 2012 г.

Начальник ОКД подпись Маслова Ф.У. фамилия

Работу проверил: подпись Седов Т.Н. Ф.И.О. 21.11.2012г. дата

Работу выполнил: подпись Хабибуллина А.А. Ф.И.О. 21.11.2012г. дата

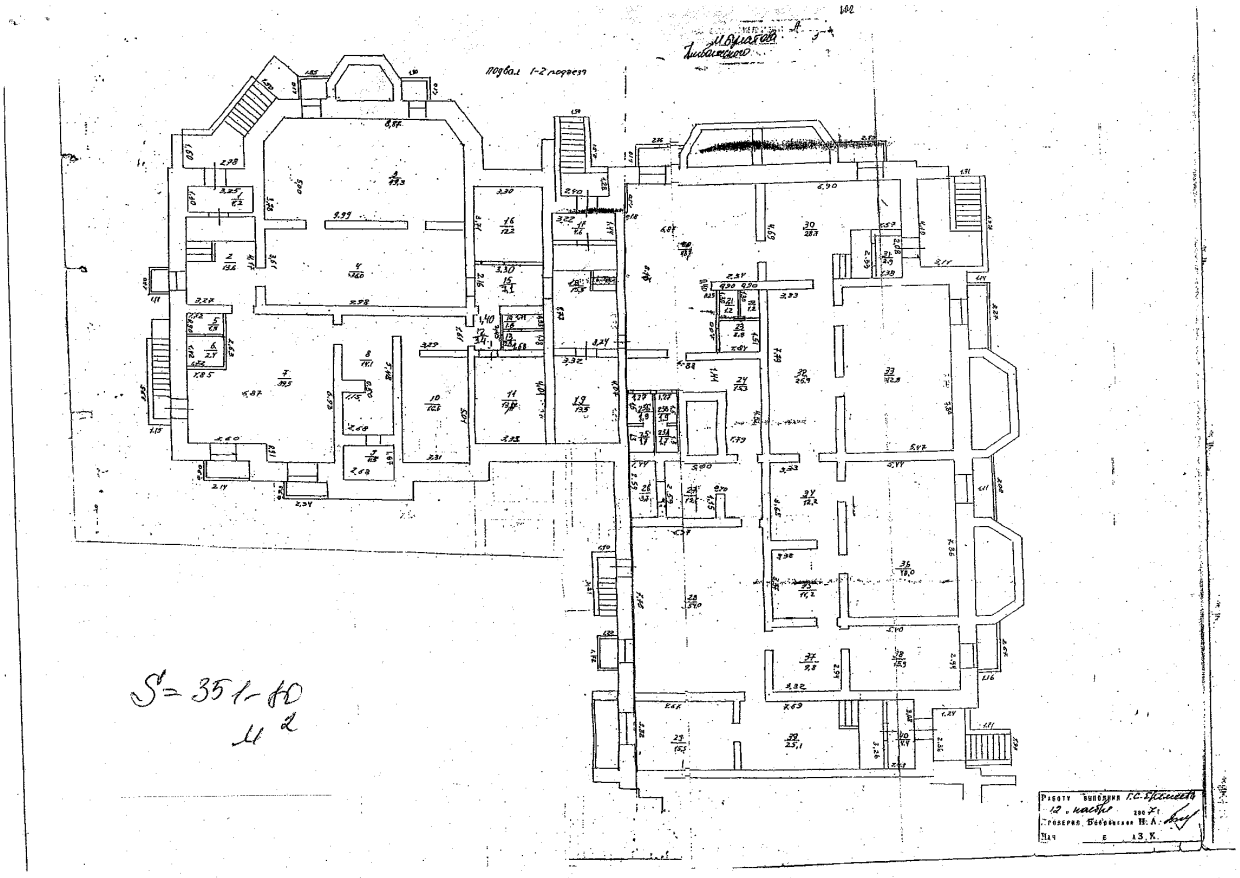
Работу копировал: подпись Хабибуллина А.А. Ф.И.О. 21.11.2012г. дата

Приложение №1

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

Литера по плану	Номер встроен-ного, пристроен-ного по-мещения	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	7
Лит.А	1004	нежилое помещение № 1004	площадь подсчитана методом графопостроения	117,1	3,30	386

В данном документе
пронумеровано,прошнуровано
и скреплено печатью
Хабибуллина А.А.
2012 г.


Подвал 1-2 подъезд
S = 351-80
м 2

Приложение 3
Сведения об оценщике

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ЗАО «Экспертная страховая оценка»
г. Москва
аккредитовано при РОО и включено в Реестр
оценщиков и оценочных фирм РОО

№ 0252/77-1110/05

ЗАО «Экспертная страховая оценка»
признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с Положением об аккредитации РОО от 03.04. 98г.

Действительно

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ

«12» марта 2016 г. — *Дата выдачи сертификата*

№ 0159 — *Реестровый номер НП «Партнерство РОО»*

СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ: РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ» (ПРОТОКОЛ № 0002 ОТ 12. 12. 2008 Г.)

ПРИКАЗА № 124-2 ОТ 15.07. 2011 Г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».

Закрытое акционерное общество

полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

«Экспертная страховая оценка»

ИНН 7709205875

115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр. 5

место нахождения

Срок действия сертификата с 12.03.2016 г. до 11.03.2017 г.

Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков» _____ **(И.Л. Артеменков)**

Срок действия сертификата продлен до _____ ( )

430

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-008762/16

«12» февраля 2016 г. **Москва**

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»**
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр.5
Телефон: +7 (495)926-49-64/63, факс: +7 (495) 223-27-37

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

ИНГОССТРАХ

5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимаются нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«16» февраля 2016 года** по «**15» февраля 2017 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«16» февраля 2016 года.**

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

11.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **200.000.000 (Двести миллионов) рублей.**

Страхователь _____ 2 Страховщик _____

ИНГОССТРАХ

СТРАХОВЩИКА):

11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000.000 (Сто миллионов) рублей.**
11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000 (Сто** [illegible] **рублей.**

СВОД | свободный оценочный департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» апреля 2016г. — Дата включения в реестр членов
№785 — Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

КЛИНОВА НАТАЛЬЯ ДМИТРИЕВНА

Тульская область, пос. Куркино
Паспорт 70 11 №286402, выдан ТП УФМС России по Тульской области в Куркинском районе 19.01.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД» — **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства 06.04.2016г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД» по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-071726/16

«09» ноября 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Клинова Наталья Дмитриевна** Паспортные данные: **70 11, 286402, ТП УФМС России по Тульской области в Куркинском районе 19.01.2012 г.**
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«27» октября 2016 года** по «**26» октября 2017 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.** 9.2 Лимит ответственности по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.** 9.3. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **25 000 (Двадцать пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **01.12.2016г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Клинова Наталья Дмитриевна

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.)

Приложение 4
Принт скрины объектов-аналогов

Аналоги сравнительного подхода

своб. назнач.

Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Салиха Батыева, 21 Показать на карте

5 196 880 руб.
49 400 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

Площадь:	105,2 м²
Этаж:	1 из 10
Мебель:	нет

О здании

Общая площадь:	105,2 м²

Продается помещение в новом кирпичном доме ЖК "Изумрудный город". Обжитой район с уютной семейной атмосферой, прекрасная транспортная доступность(в ближайшей перспективе станция метро).Открытая просторная парковка прямо перед помещением. Качественная предчистовая отделка, индивидуальный узел учета тепла, новейшие материалы и технологии. Место, где воплощаются в реальность самые смелые идеи!, Казань г, Приволжский, улица Салиха Батыева 21, продается Нежилое помещение, общ. пл. 105.2, 1/10 этаж

ID:9833866

Показать телефон

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

Продать быстрее Просмотров: всего 71, за сегодня 1 Платное вчера, 12:40

РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Левобережный»
Квартиры от 3,2 млн рублей. Развитая инфраструктура. Крытый паркинг на 600 мест. Новогодняя скидка 10%! Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-64-21

своб. назнач.

Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, Фермское ш., 2 Показать на карте

4 000 000 руб.
53 692 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

Площадь:	74,5 м²
Этаж:	1 из 10
Высота потолков:	2,60 м
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	74,5 м²

Продаются офисные помещения в новом жилом комплексе из 3-х 9-ти этажных жилых домов со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Ферма-2 г. Казани. Застройщик ООО Мегарон, самый надежный и проверенный застройщик в Казани! Строили качественно, на совесть.
Помещения находятся на первом этаже. Качественная черновая отделка, с разводкой электроэнергии, воды, с установленными радиаторами отопления. Обратите внимание ВСЕ ДОМА КИРПИЧНЫЕ! Сейчас строят очень мало домов полностью из кирпича! Площадь 74,5 кв. м., планировку смотрите в фото. Есть выбор помещений во всех домах, их площадь примерно одинакова . Стоимость от застройщика!
Звоните, с удовольствием отвечу на Ваши вопросы и договоримся на показ.

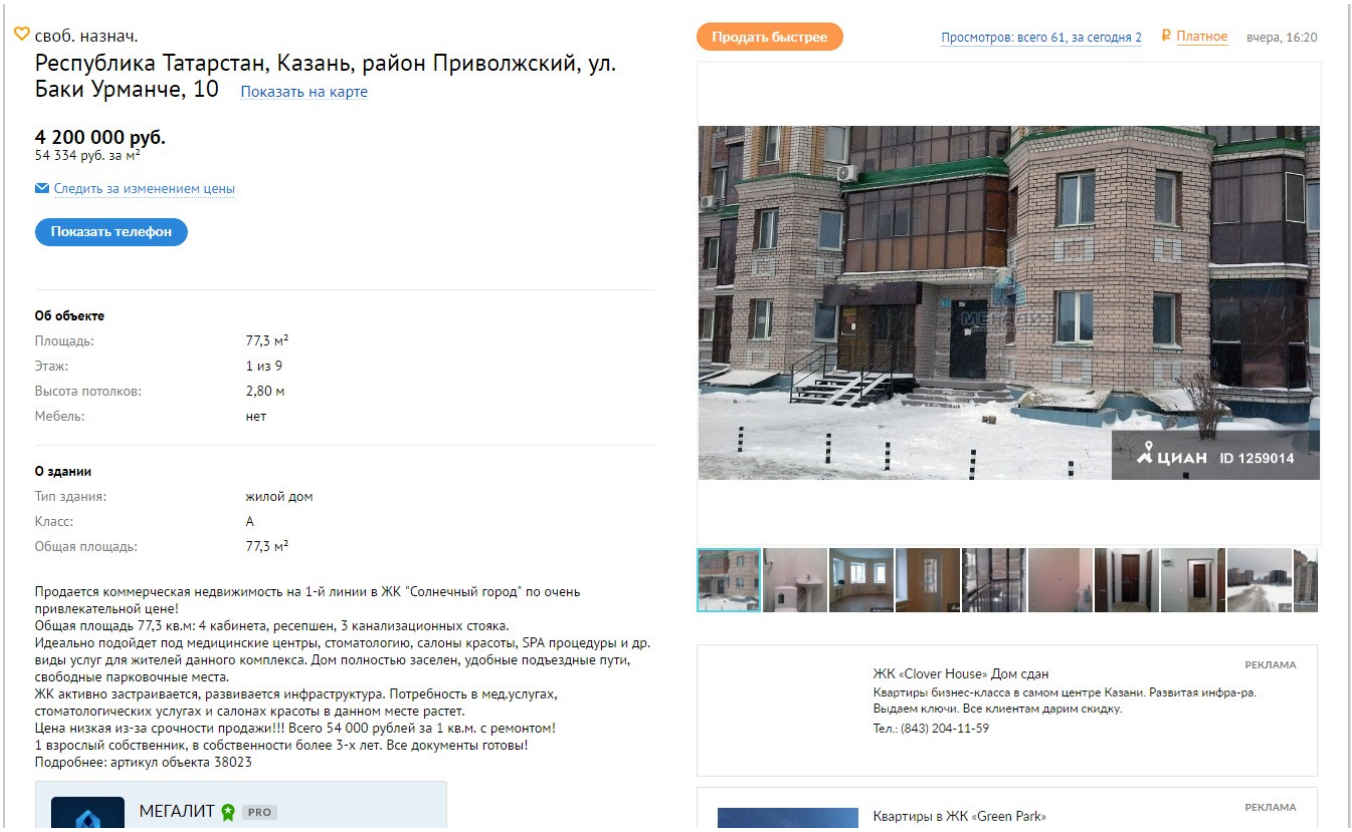
Подробнее: артикул объекта 24613

МЕГАЛИТ PRO

Продать быстрее Просмотров: всего 52, за сегодня 2 Платное 22 янв, 12:20

РЕКЛАМА
ЖК «Clover House» Дом сдан
Квартиры бизнес-класса в самом центре Казани. Развитая инфра-ра. Выдаем ключи. Все клиентам дарим скидку.
Тел.: (843) 204-11-59

РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Ярославский»



своб. назнач.

Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 10 Показать на карте

4 200 000 руб.
54 334 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

Площадь:	77,3 м²
Этаж:	1 из 9
Высота потолков:	2,80 м
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	жилой дом
Класс:	А
Общая площадь:	77,3 м²

Продается коммерческая недвижимость на 1-й линии в ЖК "Солнечный город" по очень привлекательной цене!
Общая площадь 77,3 кв.м: 4 кабинета, ресепшен, 3 канализационных стояка.
Идеально подойдет под медицинские центры, стоматологию, салоны красоты, SPA процедуры и др. виды услуг для жителей данного комплекса. Дом полностью заселен, удобные подъездные пути, свободные парковочные места.
ЖК активно застраивается, развивается инфраструктура. Потребность в мед.услугах, стоматологических услугах и салонах красоты в данном месте растет.
Цена низкая из-за срочности продажи!!! Всего 54 000 рублей за 1 кв.м. с ремонтом!
1 взрослый собственник, в собственности более 3-х лет. Все документы готовы!
Подробнее: артикул объекта 38023

МЕГАЛИТ PRO

Продать быстрее

Просмотров: всего 61, за сегодня 2

Платное вчера, 16:20

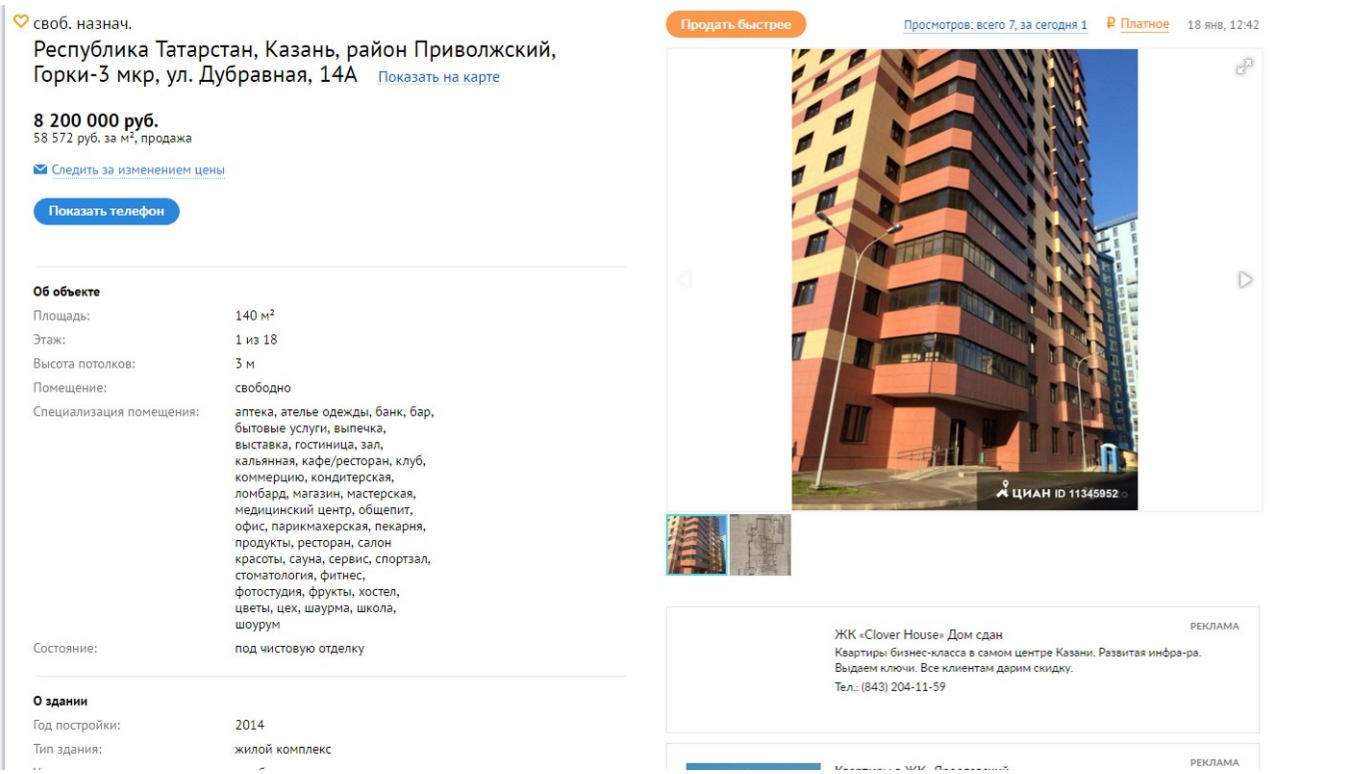
ЦИАН ID 1259014

РЕКЛАМА

ЖК «Clover House» Дом сдан
Квартиры бизнес-класса в самом центре Казани. Развитая инфра-ра. Выдаем ключи. Все клиентам дарим скидку.
Тел.: (843) 204-11-59

РЕКЛАМА

Квартиры в ЖК «Green Park»



своб. назнач.

Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, Горки-3 мкр, ул. Дубравная, 14А Показать на карте

8 200 000 руб.
58 572 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

Площадь:	140 м²
Этаж:	1 из 18
Высота потолков:	3 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	аптека, ателье одежды, банк, бар, бытовые услуги, выпечка, выставка, гостиница, зал, кальянная, кафе/ресторан, клуб, коммерцию, кондитерская, ломбард, магазин, мастерская, медицинский центр, общепит, офис, парикмахерская, пекарня, продукты, ресторан, салон красоты, сауна, сервис, спортзал, стоматология, фитнес, фотостудия, фрукты, хостел, цветы, цех, шаурма, школа, шоурум
Состояние:	под чистовую отделку

О здании

Год постройки:	2014
Тип здания:	жилой комплекс

Продать быстрее

Просмотров: всего 7, за сегодня 1

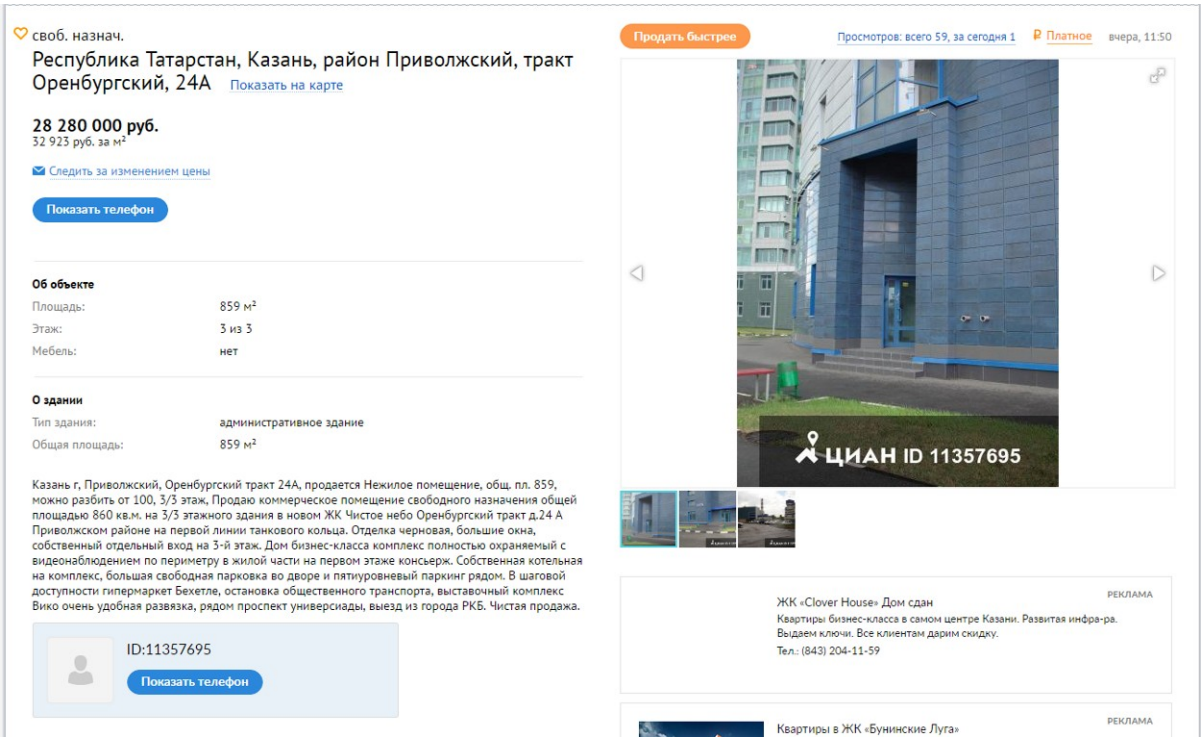
Платное 18 янв, 12:42

ЦИАН ID 11345952

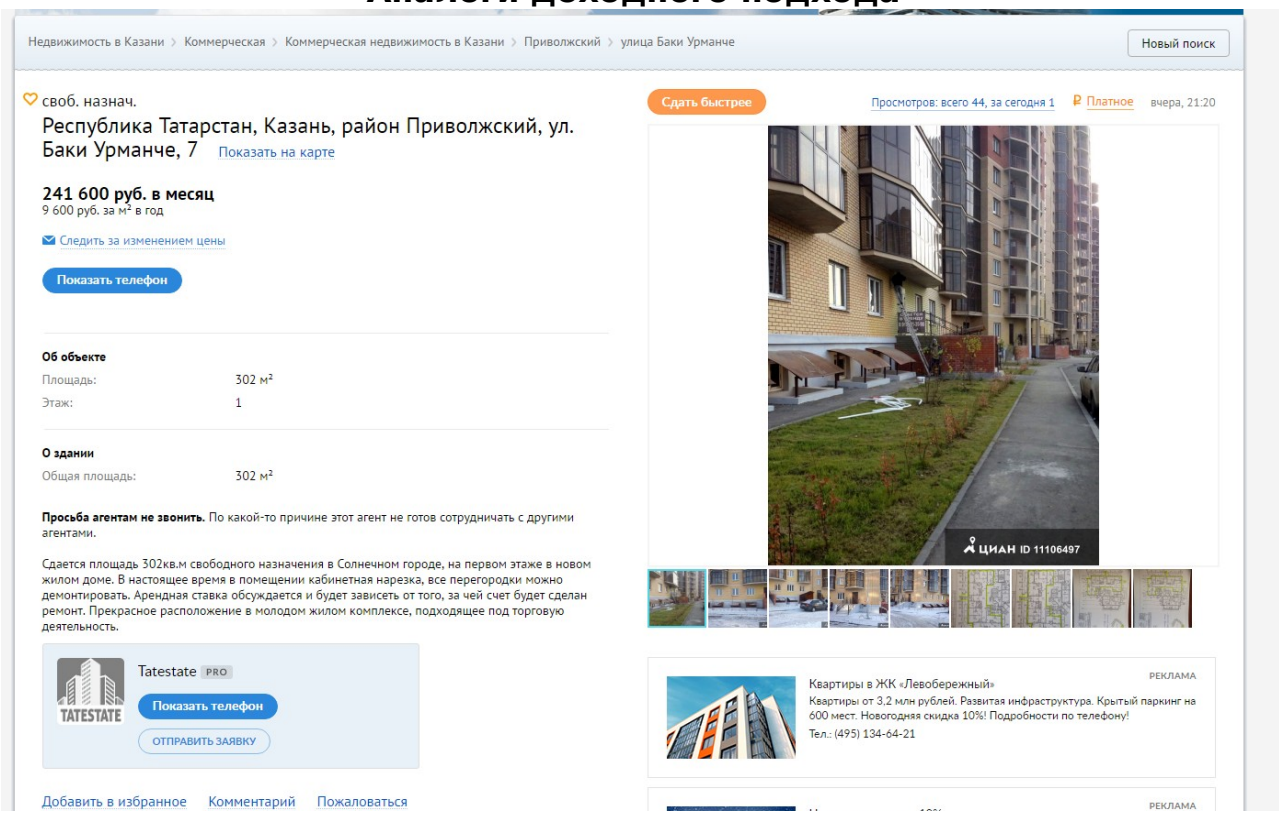
РЕКЛАМА

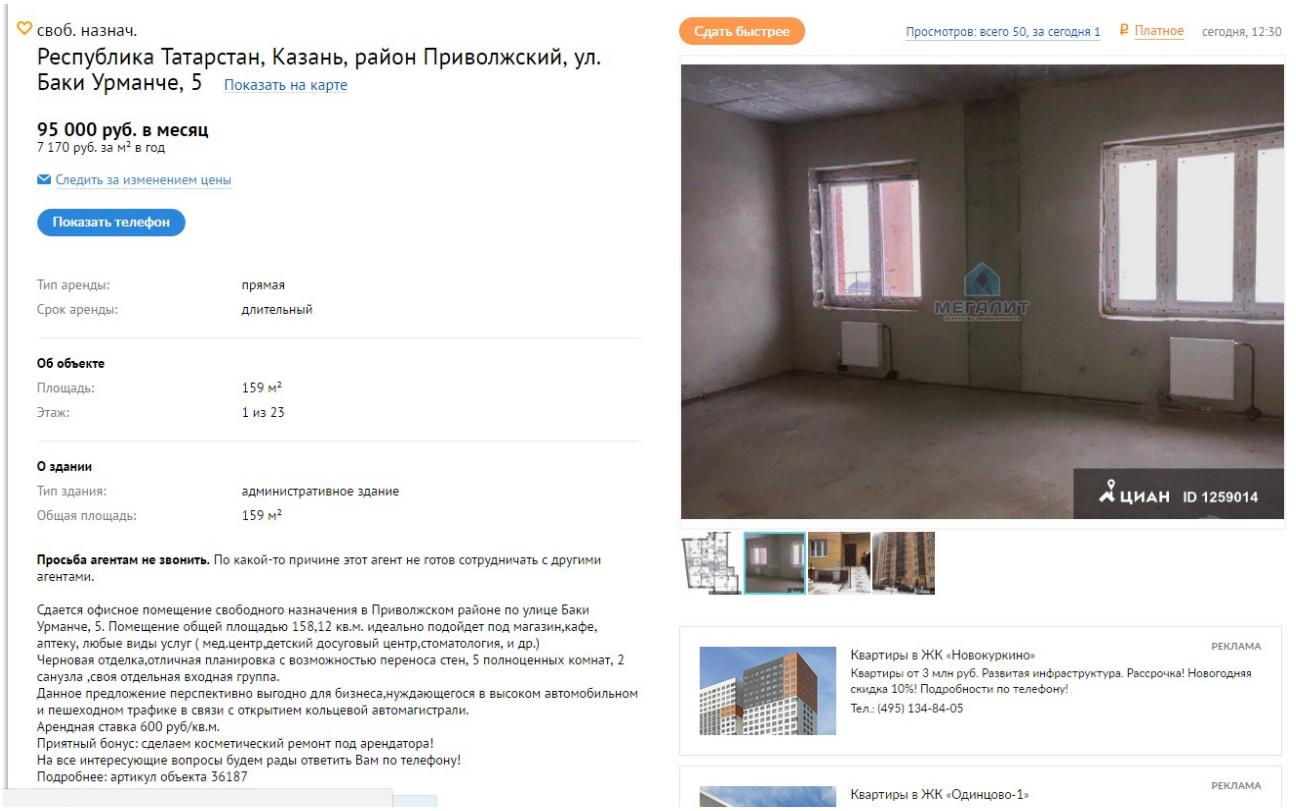
ЖК «Clover House» Дом сдан
Квартиры бизнес-класса в самом центре Казани. Развитая инфра-ра. Выдаем ключи. Все клиентам дарим скидку.
Тел.: (843) 204-11-59

РЕКЛАМА



Аналоги доходного подхода





своб. назнач.

Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Баки Урманче, 5 Показать на карте

95 000 руб. в месяц
7 170 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

Показать телефон

Сдать быстрее Просмотров: всего 50, за сегодня 1 Платное сегодня, 12:30

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	159 м²
Этаж:	1 из 23

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	159 м²

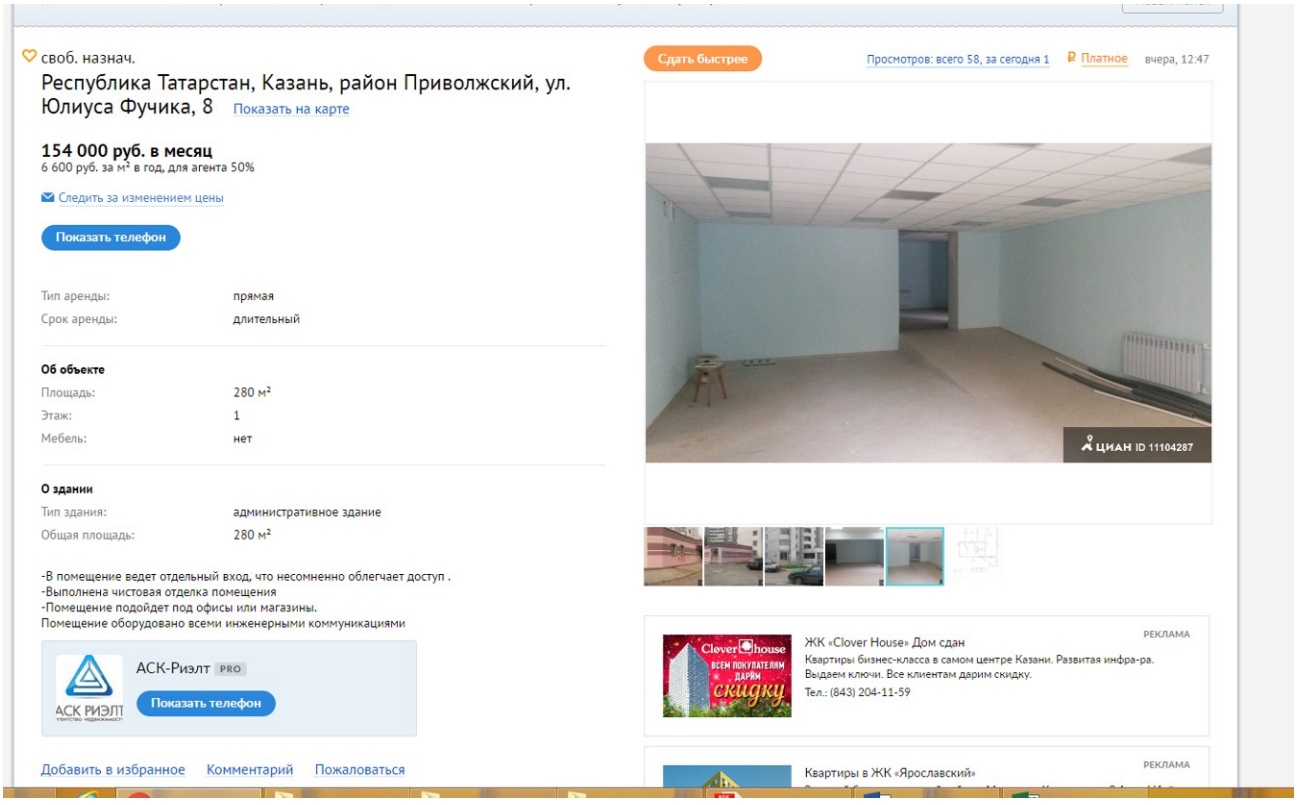
Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

Сдается офисное помещение свободного назначения в Приволжском районе по улице Баки Урманче, 5. Помещение общей площадью 158,12 кв.м. идеально подойдет под магазин,кафе, аптеку, любые виды услуг (мед.центр,детский досуговый центр,стоматология, и др.)
Черновая отделка,отличная планировка с возможностью переноса стен, 5 полноценных комнат, 2 санузла ,своя отдельная входная группа.
Данное предложение перспективно выгодно для бизнеса,нуждающегося в высоком автомобильном и пешеходном трафике в связи с открытием кольцевой автомагистрали.
Арендная ставка 600 руб/кв.м.
Приятный бонус: сделаем косметический ремонт под арендатора!
На все интересующие вопросы будем рады ответить Вам по телефону!
Подробнее: артикул объекта 36187

ЦИАН ID 1259014

РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Новокуркино»
Квартиры от 3 млн руб. Развитая инфраструктура. Рассрочка! Новогодняя скидка 10%! Подробности по телефону!
Тел.: (495) 134-84-05

РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Одинцово-1»



своб. назнач.

Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Юлиуса Фучика, 8 Показать на карте

154 000 руб. в месяц
6 600 руб. за м² в год, для агента 50%

Следить за изменением цены

Показать телефон

Сдать быстрее Просмотров: всего 58, за сегодня 1 Платное вчера, 12:47

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	280 м²
Этаж:	1
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	280 м²

-В помещение ведет отдельный вход, что несомненно облегчает доступ .
-Выполнена чистовая отделка помещения
-Помещение подойдет под офисы или магазины.
Помещение оборудовано всеми инженерными коммуникациями

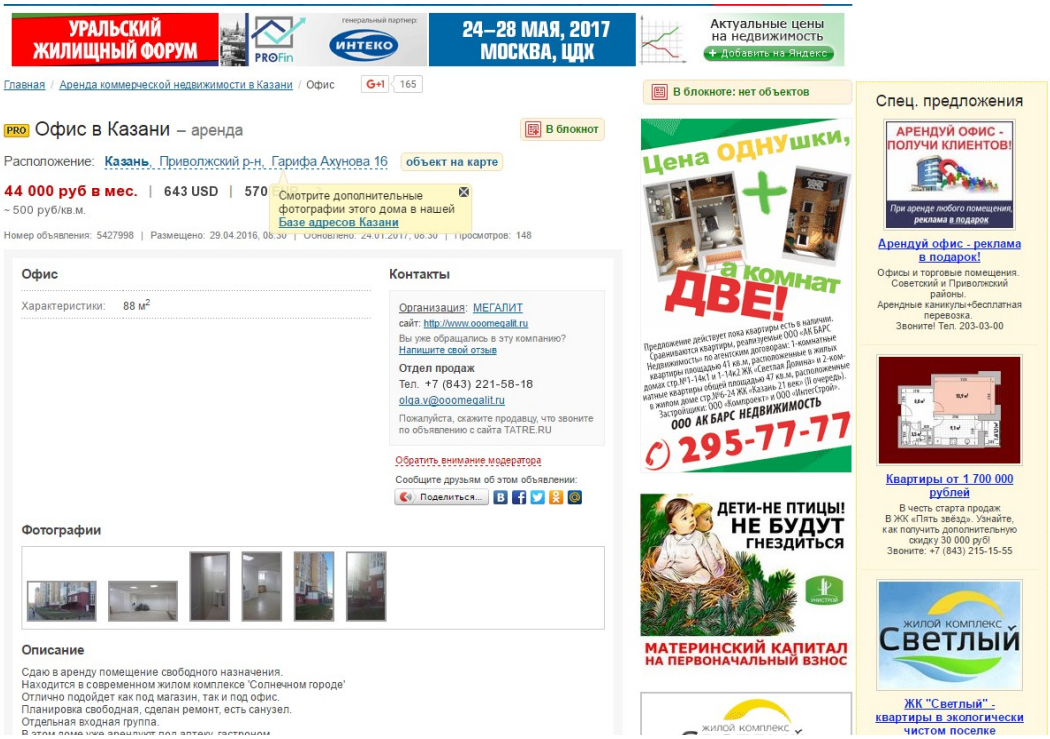
АСК-Риэлт PRO
Показать телефон

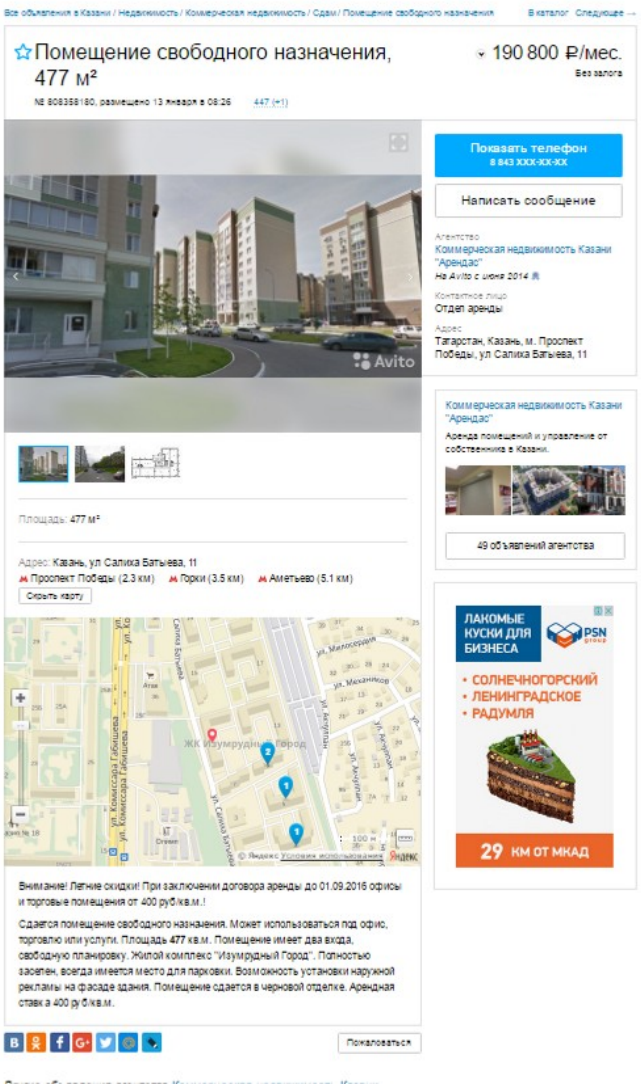
Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться

ЦИАН ID 11104287

РЕКЛАМА
ЖК «Clover House» Дом сдан
Квартиры бизнес-класса в самом центре Казани. Развитая инфра-ра. Выдаем ключи. Все клиентам дарим скидку.
Тел.: (843) 204-11-59

РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Ярославский»


УРАЛЬСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОРУМ
PROFin
генеральный партнер:
ИНТЕКО
24–28 МАЯ, 2017
МОСКВА, ЦДХ
Актуальные цены на недвижимость
+ Добавить на Яндекс
Главная / Аренда коммерческой недвижимости в Казани / Офис
G+1 165
PRO Офис в Казани – аренда
В блокнот
Расположение: Казань, Приволжский р-н, Гарифа Ахунова 16
объект на карте
44 000 руб в мес. | 643 USD | 570
~ 500 руб/кв.м.
Смотрите дополнительные фотографии этого дома в нашей Базе адресов Казани
Номер объявления: 5427998 | Размещено: 29.04.2016, 08:30 | Обновлено: 24.01.2017, 06:30 | Просмотров: 148
Офис
Характеристики: 88 м2
Контакты
Организация: МЕГАЛИТ
сайт: http://www.ooomegalit.ru
Вы уже обращались в эту компанию?
Напишите свой отзыв
Отдел продаж
Тел. +7 (843) 221-58-18
olga.v@ooomegalit.ru
Пожалуйста, скажите продавцу, что звоните по объявлению с сайта TATRE.RU
Обратить внимание модератора
Сообщите друзьям об этом объявлении:
Поделиться...
Фотографии
Описание
Сдаю в аренду помещение свободного назначения.
Находится в современном жилом комплексе 'Солнечном городе'
Отлично подойдет как под магазин, так и под офис.
Планировка свободная, сделан ремонт, есть санузел.
Отдельная входная группа.
В этом доме уже арендуют под аптеку, гастроном
В блокноте: нет объектов
Цена однушки, + а комнат ДВЕ!
Предложение действует пока квартиры есть в наличии. Сравниваются квартиры, реализуемые ООО «АК БАРС Недвижимость» по агентским договорам: 1-комнатные квартиры площадью 41 кв.м, расположенные в жилых домах стр.№1-14к1 и 1-14к2 ЖК «Светлая Долина» и 2-комнатные квартиры общей площадью 47 кв.м, расположенные в жилом доме стр.№6-24 ЖК «Казань 21 век» (II очередь). Застройщики: ООО «Компроект» и ООО «ИнтелСтрой».
ООО АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ
295-77-77
ДЕТИ-НЕ ПТИЦЫ! НЕ БУДУТ ГНЕЗДИТЬСЯ
МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ НА ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС
Спец. предложения
АРЕНДУЙ ОФИС - ПОЛУЧИ КЛИЕНТОВ!
При аренде любого помещения, реклама в подарок
Арендуй офис - реклама в подарок!
Офисы и торговые помещения. Советский и Приволжский районы.
Арендные каникулы+бесплатная перевозка.
Звоните! Тел. 203-03-00
Квартиры от 1 700 000 рублей
В честь старта продаж в ЖК «Пять звёзд». Узнайте, как получить дополнительную скидку 30 000 руб!
Звоните: +7 (843) 215-15-55
жилой комплекс Светлый
ЖК "Светлый" - квартиры в экологически чистом поселке


Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения
В каталог Следующее →
Помещение свободного назначения, 477 м²
190 800 ₽/мес.
Без залога
№ 808358180, размещено 13 января в 08:26
447 (+1)
Показать телефон в 843 xxx-xx-xx
Написать сообщение
Агентство
Коммерческая недвижимость Казани "Арендас"
На Avito с июня 2014
Контактное лицо
Отдел аренды
Адрес
Татарстан, Казань, м. Проспект Победы, ул Салиха Батыева, 11
Avito
Коммерческая недвижимость Казани "Арендас"
Аренда помещений и управление от собственника в Казани.
49 объявлений агентства
Площадь: 477 м²
Адрес: Казань, ул Салиха Батыева, 11
Проспект Победы (2.3 км)
Горки (3.5 км)
Аметьево (5.1 км)
Скрыть карту
ЖК Изумрудный Город
Внимание! Летние скидки! При заключении договора аренды до 01.09.2016 офисы и торговые помещения от 400 руб/кв.м.!
Сдается помещение свободного назначения. Может использоваться под офис, торговлю или услуги. Площадь 477 кв.м. Помещение имеет два входа, свободную планировку. Жилой комплекс "Изумрудный Город". Полностью заселен, всегда имеется место для парковки. Возможность установки наружной рекламы на фасаде здания. Помещение сдается в черновой отделке. Арендная ставка а 400 руб/кв.м.
Пожаловаться
ЛАКОМЫЕ КУСКИ ДЛЯ БИЗНЕСА
PSN GROUP
• СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ
• ЛЕНИНГРАДСКОЕ
• РАДУМЛЯ
29 КМ ОТ МКАД