



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»

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

ОТЧЕТ № 1213-20-02

**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: 10 декабря 2015 г.

Дата составления отчета: 10 декабря 2015 г.

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«УНИВЕР Менеджмент» «Д.У.» Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «Паевой фонд
недвижимости» под управлением Общества с
ограниченной ответственностью «УНИВЕР
Менеджмент»**

г. Москва
2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
4.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ ..	12
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	14
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ	14
7.2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	15
7.2.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
7.2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСАХ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.	16
7.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
7.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
7.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.	16
7.5.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта	19
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
9. АНАЛИЗ РЫНКА.....	24
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ..	24
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	26
9.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	31
9.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	32
9.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	33
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	35
10.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	35
10.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	37
10.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	38
10.3.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	38
10.3.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.....	39
10.3.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.	42
10.3.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	45
10.3.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	47
10.4.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.	53
10.4.7. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	57
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.	63
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.....	63
11.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	64
11.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	64
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.	66
13. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ.....	67
14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«УНИВЕР Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости
«Паевой фонд недвижимости» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР
Менеджмент»
Я.М. Мотрунчу.

Уважаемый Ярослав Михайлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №20 от 2 декабря 2015 года к Договору №1213 от 16 февраля 2012 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 рыночной (справедливой) стоимости №1213-20-02 от 10 декабря 2015 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.

Оценка объекта произведена в соответствии с требованиями действующего законодательства в оценочной деятельности, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Дата оценки: 10 декабря 2015 г. Дата составления отчета: 10 декабря 2015 г.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений. Публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а также ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена.

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, составила, округленно, с учетом НДС (18%):

***13 672 000 рублей
(Тринадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи рублей)***

в том числе НДС (18%):

2 085 559,32 рублей

(Два миллиона восемьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят девять рублей 32 коп.)

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

11 586 440,68 рублей

(Одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста сорок рублей 68 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. (пом. № 33-40, 45-53), расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5
----------------------	---

Текущее использование	Нежилые помещения
------------------------------	-------------------

1.2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор №1213 от 16 февраля 2012 г., Дополнительное соглашение №20 от 02 декабря 2015 г., Задание на оценку (Приложение №1 к Дополнительному соглашению).
---------------------------------	--

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

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Сравнительный подход	14 803 744	0,7	10 362 621
Доходный подход	11 030 881	0,3	3 309 264
Рыночная стоимость с учетом НДС			13 671 885
Рыночная стоимость с учетом НДС, округленно			13 672 000
НДС (18%)			2 085 559,32
Рыночная стоимость без учета НДС			11 586 440,68

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

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

13 672 000 рублей

(Тринадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи рублей)

в том числе НДС (18%):

2 085 559,32 рублей

(Два миллиона восемьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят девять рублей 32 коп.)

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

11 586 440,68 рублей

(Одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста

сорок рублей 68 коп.)

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем 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 предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ФСО № 1).

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 стоимости оцениваемого объекта без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с оцениваемыми объектами.

1.5. Данные об отчете

Отчет №1213-20-02 от 10 декабря 2015 г. составлен на русском языке, на бумажном носителе в 2-х экземплярах, а также в электронном виде в формате PDF.

1.6. Предполагаемое использование результатов оценки

Согласно п. 4 ФСО №2, результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки. Предполагаемое использование результатов оценки: для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов.

1.7. Вид стоимости

Рыночная и справедливая

1.8. Дата оценки

10 декабря 2015 г.

1.9. Дата осмотра объекта оценки

Осмотр объекта оценки производился в июне 2015 года представителем Заказчика.

Учитывая тот факт, что оценка рыночной стоимости объекта оценки производится с полугодовой периодичностью, и согласно данным Заказчика и техническим документам физические характеристики объекта оценки не менялись, осмотр объекта оценки на дату оценки не производился.

1.10. Срок проведения оценки

С 02 декабря 2015 г. по 10 декабря 2015 г.

1.11. Дата составления отчета

10 декабря 2015 г.

1.12. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Подробное описание допущений и ограничений приведено в главе 4 настоящего Отчета

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Описание объекта оценки, с указанием сведений достаточных для его идентификации

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

Этаж	№ пом.	Общая площадь, кв.м	Источник
Подвал	№ пом. 33-40, 45-53	351,8	Задание на оценку

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

Право общей долевой собственности

2.4. Цель оценки

Определение рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ**3.1. Сведения о Заказчике**

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» осуществляющее доверительное управление паевым инвестиционным фондом Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент»
Адрес места нахождения	123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 10
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1027722004595 дата присвоения 21.11.2002 г.
Банковские реквизиты	ИНН 7722268930, КПП 775001001, БИК 044525487, к/с 301018104000000000487, р/с 407018109000000000322 в ОАО «СОБИНБАНК»

3.2. Сведения об оценщике

Оценщики, работающие на основании трудового договора	Клинова Наталья Дмитриевна Место нахождения оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. 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). Членство в СРО – Российское общество оценщиков (№ в реестре 003640). Ответственность застрахована в ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз» (Московский филиал) (полис 031/01 № 09940, период страхования с 27.10.2015 г. по 26.10.2016 г.). Стаж работы в оценочной деятельности - 13 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
Банковские реквизиты	ИНН 7709205875, р/с 40702810900000003473 в КБ «Нефтяной Альянс (ПАО)», к/с 30101810100000000994, КПП 770901001, БИК 044583994
Сведения о членстве в не коммерческом партнерстве	Членство в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Свидетельство об аккредитации от 13.03.2014 г. Сертификат на право предоставления услуг по оценке от 12.03.2014 г. № 0159.
Сведения о страховом полисе юридического лица	Страховой полис 031/03 № 09195 выдан ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз», период страхования с 16.02.2015 г. по 15.02.2016 г.

3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

При проведении работ сторонние специалисты (эксперты) и организации не привлекались.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

4.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Настоящий Отчет составлен с учетом допущений и ограничений, 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 (справедливой) 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 границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
19. 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 стоимости¹». 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 в настоящем отчете приравнивается к справедливой стоимости.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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;
- 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

- Свод Стандартов Оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2011 г.).

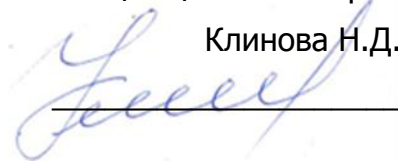
¹ Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

1. Все факты, представленные в настоящем отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
3. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденций в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в полном соответствии с требованиями Федерального закона №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции), Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г., ФСО № 2, утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г., ФСО № 3, утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г., 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) а также Кодексом этики, Стандартами Российского общества оценщиков (ССО РОО 2011).
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества и их образование соответствует необходимым требованиям;
7. Данный отчет соответствует внутренней системе контроля качества работ, утвержденной 11.01.2011 г.
8. Система менеджмента качества ЗАО «Экспертная страховая оценка» применительно к оценочной деятельности, соответствует требованиям ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008) (Сертификат соответствия К № 003206, срок действия до 18.12.2016 г.).
9. Сбор информации произведен оценщиком лично;
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Клинова Н.Д.



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

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

1. Задание на оценку от 02.12.2015 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности серия 16-АК № от 147921 от 06 октября 2011 г.;
2. Технический паспорт помещения;
3. поэтажный план оцениваемого объекта.

7.2. 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.

7.2.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 1.

Наименование объекта	Вид права	Субъект права	Источник информации
Встроенные помещения, 351,8 кв.м. (пом. № пом. № 33-40, 45-53), расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «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	свидетельство о регистрации права общей долевой собственности серия 16-АК № 147921 от 06 октября 2011 г.

7.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

7.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 2.

Характеристика здания, в котором расположен объект оценки:		Источник информации
Тип дома	Кирпичный	Техническая документация
Год постройки	2007	Техническая документация
Этажность дома	10 этажей	Визуальный осмотр
Наличие подземных этажей	Есть	Визуальный осмотр
Материал стен	Кирпичные	Техническая документация
Перекрытия	ж/б	Техническая документация
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

Таблица 3.

Характеристика объекта оценки		Источник информации
Функциональное назначение	Нежилое	свидетельство о регистрации права общей долевой собственности серия 16-АК № 147921 от 06 октября 2011 г.
Фактическое использование	Помещение свободного назначения	Данные Заказчика
Адрес объекта	Республика (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	свидетельство о регистрации права общей долевой собственности серия 16-АК № 147921 от 06 октября 2011 г.
Общая площадь, кв.м	351,8	свидетельство о регистрации права общей долевой собственности серия 16-АК № 147921 от 06 октября 2011 г.
Условный номер	16-16-01/167/2008-310	свидетельство о регистрации права общей долевой собственности серия 16-АК № 147921 от 06 октября 2011 г.
Этаж расположения	Подвальный	Техническая документация
Номера помещений	33-40, 45-53	свидетельство о регистрации права общей долевой

		собственности серия 16-АК № 147921 от 06 октября 2011 г., поэтажный план
Состояние	Часть помещений находится без отделки	Визуальный осмотр
Вход	Отдельный	Поэтажный план
Парковка	Стихийная	Данные Заказчика
Сведения об износах и устареваниях	Нет	Техническая документация
Класс помещения	Класс С	Визуальный осмотр

7.2.4. Сведения об износах и устареваниях объекта оценки

Таблица 4.

Наименование объекта	Сведения об износе и устареваниях	Источник информации
Здание, в котором расположен оцениваемый объект	Физический износ - 5%, год постройки здания - 2007 год; функциональный и экономический износы не выявлены	Экспертное мнение оценщика, техническая документация, визуальный осмотр

7.3. 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.

7.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

7.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.

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

Казань (тат. Казан, Qazan) — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших 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

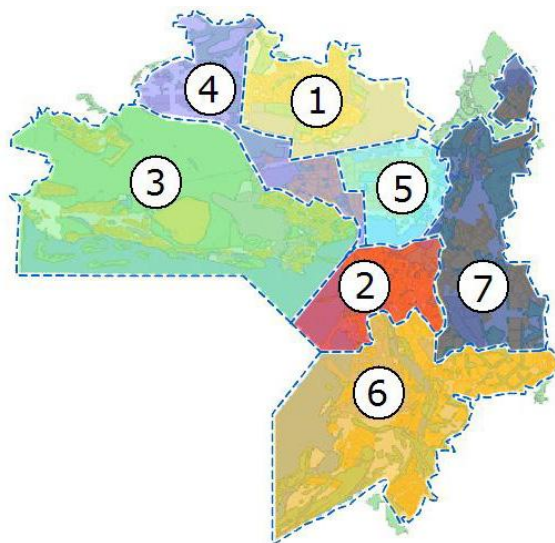
крупнейшими национальностями в Казани являются русские (48,8 %) и татары (47,5 %). В пятёрку также входят чуваша, украинцы и азербайджанцы.

География.

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на реку Волгу на протяжении около 15 км.

Казань расположена на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы. Благодаря выгодному географическому расположению, Казань издавна была торговым посредником между Востоком и Западом. Географические координаты: 55°47' с. ш. 49°06' в. д. (G) (O) (координаты так называемого «нулевого километра»). В городе действует московское время, часовой пояс — UTC+4.

Астрономический полдень в Казани наступает на 46 минут раньше, чем в Москве.



Население и агломерация

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							

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-.

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.

По обеспеченности современными торговыми центрами (в том числе почти всех действующих в России международных сетей) Казань занимает лидирующие позиции в России. В 2010 году оборот розничной торговли составил 259 млрд рублей. Помимо торговых, в городе появились другие крупные объекты транснациональных и отечественных компаний, такие как гостинично-торгово-развлекательный комплекс «Корстон» (место проведения деловых форумов), гостинично-аквапарковый комплекс «Ривьера», Казанский океанариум и др. Согласно оценкам, сделанным в докладе Всемирного банка и Международной финансовой корпорации «Ведение

бизнеса в России — 2009», Казань лидирует по уровню благоприятности условий для ведения бизнеса, опережая многие крупнейшие города, включая Санкт-Петербург и Москву. В рейтинге «Лучшие города для бизнеса» Forbes в 2010 году Казань заняла 15 место среди российских городов входящих в рейтинг (в 2008 году — 3 место, в 2009 году — 2 место).

В течение года в Казань приезжает более миллиона туристов. В любое время года многочисленные туристы активно посещают Казанский кремль, памятник Всемирного наследия ЮНЕСКО, и многочисленные прочие достопримечательности Казани, а также окрестностей. Цирк, горнолыжно-спортивный комплекс «Казань» и гостинично-аквапарковый комплекс «Ривьера» работают в значительной мере на жителей республики и соседних регионов. С целью развития туризма и привлечения дополнительных инвестиций администрацией Казани на учреждённое ею ОАО «Миллениум Зилант Сити» в Роспатенте до 2017 года зарегистрированы товарные знаки «Третья столица России», «Третья столица», «Третий город России», «Третий город», а также «Russia's third capital»»

Описание ЖК «Солнечный город»

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.

7.5.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта

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

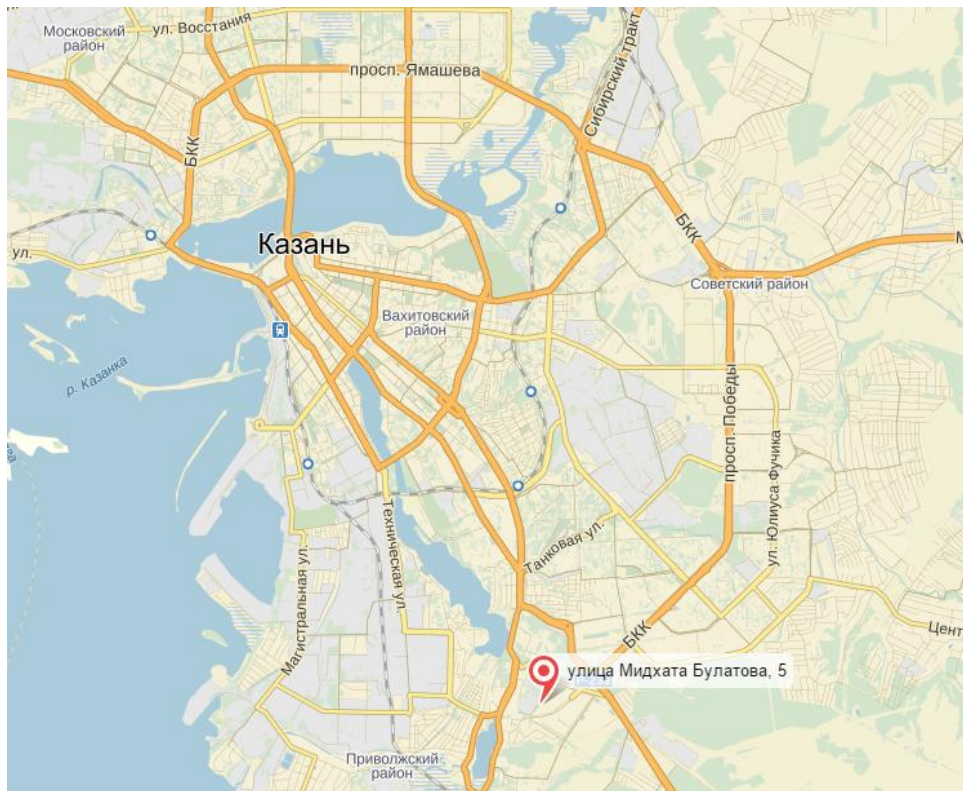


Схема расположения дома, в котором находится объект оценки на карте

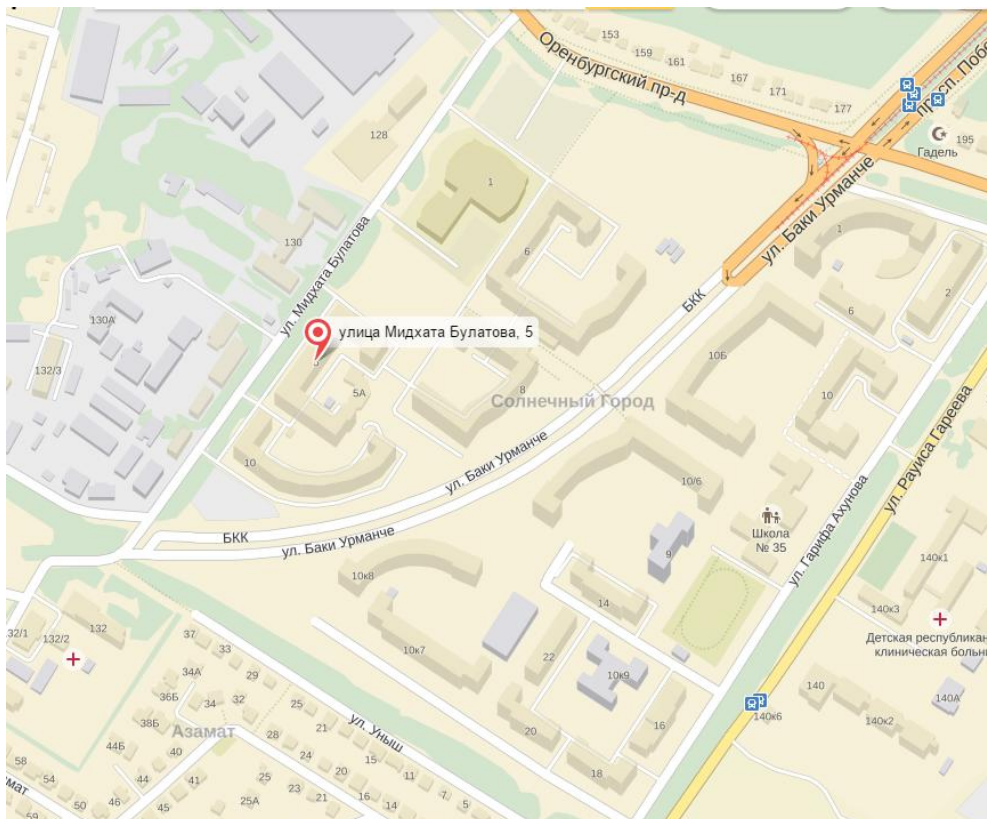


Таблица 5.

Характеристика	Значение
Типичное использование окружения	Жилые и административные дома
Инфраструктура	Средняя социальная инфраструктура
Придомовая территория	Дом расположен на неохраняемой территории
Условия окружающей среды	Солнечный город - это лучший по экологичности район Казани. Это благоприятная роза ветров, ветер преимущественно теплый, юго-восточный, низкий шумовой уровень
Положение фасада	На первой линии домов
Транспортная доступность	Не более 10 мин. на автомобиле
Общественный транспорт	Ст. метро «Проспект Победы» - 3,1 км; «Горки» - 3,4 км; «Аметьево» - 3,7 км
Интенсивность движения транспорта	Средняя загруженность в «часы пик» основных магистралей
Деловая активность	Низкая
Историческая и культурная значимость	Нет
Наличие объектов, расположенных рядом и снижающих или повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Во всех дворах расположены площадки для отдыха, в жилых домах на первых этажах и в цоколе находятся торговые помещения и офисы.

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

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.

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.

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 встроенное нежилое помещение, которое рассматривалось в существующих границах и объеме, исключая варианты сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкцию.

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Оцениваемый объект, согласно технической документации, является встроенным нежилым помещением.

Оцениваемый объект является встроенным нежилым помещением, 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 развивающемся 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 6.

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.

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.

9. АНАЛИЗ РЫНКА**9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ²**

Таблица 7.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	сент.	янв.-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.-сент.
ВВП ¹⁾	101,3	100,7	95,5	96,2	0,3	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,7	106,3	100,4	100,6		110,4
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,5	95,7	96,3	0,8	96,8
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,6	102,3	93,2	94,6	1,2	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	116,3	107,6	102,3	104,0	1,3	102,4
Инвестиции в основной капитал	98,1	97,5	93,2 ⁵⁾	94,4 ⁵⁾	-0,1	94,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,1	94,8	89,3	90,9	-0,4	91,7
Ввод в действие жилых домов	107,2 ⁷⁾	124,2 ⁷⁾	92,6	94,4		107,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	100,2	100,2	94,7 ⁷⁾	95,7 ⁷⁾	-0,6	96,7 ⁷⁾
Реальная заработная плата	101,5	102,4	91,0 ⁷⁾	90,3 ^{5) 7)}	0,0	91,0 ^{5) 7)}
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31929	31581	32176	33140 ⁵⁾		33104 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,1	5,3	5,2 ⁶⁾	5,5	5,5 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	101,8 ⁷⁾	102,5 ⁷⁾	90,9	89,6	-0,9	91,5
Объем платных услуг населению	102,4	101,1	97,1 ⁷⁾	96,5 ⁷⁾	-0,3	98,1 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,1	381,1	25,3	25,6 ¹⁾		259,2
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,0	233,6	16,6	16,7 ¹⁾		143,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	95,8	105,1	45,6	46,7		54,4

¹ Оценка Минэкономразвития России.² Июнь и июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль - в % к декабрю предыдущего года.³ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.⁴ С учетом поправки на неформальную деятельность.⁵ Оценка Росстата.⁶ Предварительные данные.

Росстат опубликовал информацию об использовании валового внутреннего продукта (ВВП) во II квартале 2015 года. Продолжается одновременное сокращение потребительского и инвестиционного спроса. Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 6,2 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 8,7%, сектора государственного управления осталось на уровне предыдущего года, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 1,9 процента. Если по сравнению со II кварталом 2014 г. ситуация поменялась на противоположную, то

² По данным Министерства экономического развития РФ

по сравнению с I кварталом 2015 г. качественных изменений не произошло. Глубина падения сократилась всего на 0,2 п. пункта. Спад инвестиционного спроса (в отличие от потребительского) резко ускорился.

Динамика и структура элементов использования ВВП

	2015 год				2014 год	
	динамика2) I кв. II кв.		структура3) I кв. II кв.		II квартал динамика2) структура3)	
Валовой внутренний продукт	97,8	95,4	100	100	100,7	100
в том числе:						
расходы на конечное потребление	93,6	93,8	76,2	77,1	100,1	73,3
домашних хозяйств	91,0	91,3	54,5	55,3	100,2	52,7
государственного управления	99,9	100,0	21,3	21,3	100,0	20,3
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	101,3	101,9	0,4	0,5	98,5	0,3
валовое накопление	71,5	62,2	10,5	12,6	91,1	19,1
валовое накопление, основного капитала ¹⁾	91,2	92,6	13,1	19,3	98,1	18,8
экспорт	104,5	101,4	37,7	31,8	101,7	30,5
импорт	75,0	70,1	24,4	21,5	90,4	22,9

В структуре использования ВВП во II квартале текущего года по сравнению со II кварталом 2014 г. сохраняется структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление при снижении доли валового накопления и чистого экспорта. Доля потребительских расходов достигла 77,1% при сокращении валового накопления и чистого экспорта до 12,6% и 10,3 процента. В течение 2015 года ситуация складывается иначе. На фоне падения доли чистого экспорта до 10,3% (I квартал – 13,3%), сохраняется одновременный рост потребительской и инвестиционной компонент ВВП.

Доля оплаты труда наемных работников выросла до 55,6% ВВП в 2015 году, против 54,9% ВВП в аналогичном периоде 2014 года. Во II квартале текущего года она сложилась ниже уровня предыдущего квартала (55,2 и 56,0% соответственно), но выше II квартала 2014 года. Относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт (включающих НДС, акцизы и таможенные пошлины), начавшееся в начале 2015 года, во II квартале ускорилось и составило за полугодие 2,9 п. пункта в годовой оценке. Снижение, главным образом, связано с резко отрицательной динамикой мировых цен на энергоносители, повлекшей за собой снижение поступлений в бюджет таможенных пошлин, сокращение которых в первом полугодии 2015 года составило более 40% в номинальном выражении. Значительное снижение относительной величины чистых налогов на производство и импорт на фоне небольшого роста относительной доли оплаты труда наемных работников по итогам первого полугодия 2015 года привело к увеличению удельного веса валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП до 30,6% ВВП против 28,5% ВВП в аналогичном периоде 2014 года. Такой структурный сдвиг в распределении первичных доходов экономики говорит о преобладании тенденции экономии издержек предприятиями и перемещении доходов в пользу объема прибыли, остающейся в их распоряжении.

Социально-экономическое положение в Республике Татарстан³

Таблица 8.

I. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Январь-октябрь 2015г.	В % к январю-октябрю 2014г.	Октябрь 2015г. в % к		Справочно:		
			сентябрю 2015г.	октябрю 2014г.	январь-октябрь 2014г. в % к январю-октябрю 2013г.	октябрь 2014г. в % к октябрю 2013г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	99,6 ²⁾	106,2 ²⁾	100,5 ²⁾	100,6 ²⁾	110,0 ²⁾	101,6 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ¹⁾ , млн. рублей	1518377,6	112,3 ³⁾	109,0 ³⁾	117,9 ³⁾	109,6 ³⁾	101,0 ³⁾	102,7 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ¹⁾ , млн. рублей	179627,6	99,9	154,5	91,7	100,1	182,8	96,7
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади	1930,3	97,9	127,2	91,6	101,2	155,1	102,1
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	189422,2	103,5	63,0	102,4	102,8	69,8	97,7
Грузооборот автотранспорта предприятий всех видов деятельности, млн. ткм	2779,1	107,1	89,7	109,2	116,3	97,7	117,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	627737,4	87,3	101,4	87,1	102,7	101,7	100,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	210965,6	101,4	99,7	103,5	103,4	101,9	106,4
Индекс потребительских цен	x	113,1	100,5	112,8	107,0	100,5	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	x	111,0	102,6	114,9	105,1	98,5	103,1
- в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	111,4	101,1	114,1	105,5	99,0	104,5
Численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода), тыс. человек	15,7	x	98,5	107,0	x	98,9	82,8

Из 126601 организаций, учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов, 121948 являются юридическими лицами, 4653 – филиалами, представительствами и другими обособленными подразделениями юридических лиц, и иными неюридическими лицами. По сведениям, поступившим в Статрегистр из Управления Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан, на 1 ноября 2015г. прошли процедуру государственной регистрации (перерегистрации) 121775 юридических лиц. По остальным 173 юридическим лицам сведения об их перерегистрации или ликвидации из Управления Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан не поступали. На 1 ноября 2015г. в базе Статистического регистра учтено 90511 индивидуальных предпринимателей, в том числе 4450 глав крестьянских (фермерских) хозяйств и 1430 частных адвокатов и нотариусов.

³ По данным Федеральной службы государственной статистики республики Татарстан

Внешнеторговый оборот Республики Татарстан в январе-сентябре 2015г., по оперативным данным, составил (в фактически действовавших ценах) 10571,0 млн. долларов США, или 58,7% к уровню с января-сентября 2014г.

В январе-сентябре 2015г. экспортировано товаров на сумму 8774,1 млн. долларов США, что на 39,7% меньше, чем в январе-сентябре 2014г. Импорт уменьшился за тот же период на 48,0%, составив 1796,9 млн. долларов США.

В структуре внешнеторгового оборота на долю экспорта приходилось 83,0%, импорта –17,0%.

Коэффициент покрытия импорта экспортом в январе-сентябре 2015 г. составил 4,9 раза (в январе-сентябре 2014г. – 4,2 раза).

Положительное сальдо внешнеторгового баланса Республики Татарстан в январе-сентябре 2015г. составило 6977,2 млн. долларов США против 11104,3 млн. долларов США в январе-сентябре 2014 г.

Внешнеторговый оборот с государствами-участниками СНГ в январе-сентябре 2015г. составил 1207,9 млн. долларов США и по сравнению с январем-сентябрем 2014г. уменьшился на 37,0%. Доля экспорта в обороте составила 80,9%, импорта – 19,1% (в январе-сентябре 2014г. – 65,2% и 34,8%, соответственно).

В январе-сентябре 2015г. в страны ближнего зарубежья экспортировано товаров на сумму 977,2 млн. долларов (на 21,9% меньше по сравнению с январем-сентябрем 2014г.). Импорт составил 230,7 млн. долларов (на 65,4% меньше по сравнению с январем-сентябрем 2014г.).

По итогам внешней торговли со странами Содружества в январе-сентябре 2015г. сложилось положительное сальдо в сумме 746,5 млн. долларов против 583,2 млн. долларов в январе-сентябре 2014 г.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ⁴

На рынке качественной торговой недвижимости кризис уже наступил: эксперты отмечают, что в торговых центрах Казани вакантны 7% площадей, что в 3,5 раза больше, чем в предыдущем году. При этом нормой считается 2-5%. Ротация арендаторов в действующих торговых центрах Казани также в 2,5 раза выше, чем в прошлом году, и самая высокая за последние 7 лет.

В лучших торговых центрах уровень вакантности остался на низком уровне 2%. Подавляющее большинство свободных помещений сконцентрировано в новых торговых центрах, открытых в 2014 году. Посещаемость торговых центров соответствует уровню начала 2014 года, то есть оценивается как высокая и стабильная.

И все же многие торговые операторы сократили или приостановили свои программы развития, а арендодатели вынуждены были пойти на предоставление скидок на базовую часть арендной платы в размере до 50% на срок от 3 до 6 месяцев для привлечения новых арендаторов и сохранения текущих.

⁴ ealnoevremya.ru, regionalrealty.ru

По данным компании CBRE, сегодня в Казани действует 21 качественный торговый объект (торговый центр) общей площадью 672 тыс. кв. метров, из которых 453 тыс. кв. метров — торговая площадь.

В 2013 году были запущены торговые центры «Свита Холл» и ТК «Олимп», а в 2014 году — «Тандем Галерея», обновленный «Детский мир» на ул. Пушкина и новый торгово-офисный центр на ул. Чистопольская, пока не имеющий названия (якорный арендатор — семейный гипермаркет «Магнит» площадью 2,5 тыс. кв. метров). На 2015-2016 годы заявлено много объектов, ожидаемый ввод — 150 тысяч кв. м площадей. Всего в ближайшие 5 лет будет введено еще 308 000 кв. м торговых площадей.

По уровню обеспеченности торговыми площадями Казань находится на шестом месте среди городов-миллионников — 380 кв. м на тысячу жителей, уступая Самаре, Санкт-Петербургу, Екатеринбургу, Воронежу и Москве.

По объему качественных торговых площадей Казань уступает многим городам-миллионникам. Обеспеченность населения качественными торговыми площадями в 2014 году составила 300 кв. м на 1 000 жителей. Таким образом, с учетом достаточно высокой покупательной способности рынок торговой недвижимости обладает высоким потенциалом. Однако за последние 5 лет новых качественных торговых центров в городе не появилось, также на текущий момент в городе не строится ни один масштабный проект.

Нехватка качественных торговых площадей в Казани сдерживает развитие международных ритейлеров. В городе присутствует всего чуть более 100 международных брендов, что составляет 25% от их общего числа в России.

Рынок торговой недвижимости Казани, как и других российских городов, в этом году будет подвержен снижению потребительской активности в силу снижения покупательной способности. Сокращение планов развития многих ритейлеров может вынудить их закрыть наименее прибыльные магазины, в том числе и в регионах. В случае Казани это может повлечь незначительный рост вакантных площадей — на 0,5-1%. Сдерживающим фактором более резкого роста вакансии будет отсутствие новых проектов. Данный факт также будет сдерживать арендаторов от агрессивной позиции в отношении улучшения коммерческих условий. Нехватка торговых площадей и стабильный интерес к городу со стороны розничных сетей создает так называемый лист ожидания потенциальных арендаторов. Поэтому собственники наиболее успешных торговых центров с высокой степенью вероятности смогут удержать арендные ставки на том же уровне, что были в 2014 году.

Общая ситуация рынка недвижимости Казани в 2015 году

Учитывая шаткое положение некоторых сегментов рынка недвижимости Казани, ситуацию более-менее стабилизирует рынок новостроек. Спрос на новое жилье присутствует, пусть и в небольшом объеме.

Считается, что в Казани самая высокая цена на новое жилье с расчетом по всему рынку Татарстана. Но правительство региона делает упор на предоставление ипотечных кредитов на выгодных условиях только покупателям новостроек.

Если житель Казани выбирает для себя ипотеку для покупки жилья на вторичном рынке, то ставка будет существенно выше. С конца весны 2015 года на рынке

вторичного жилого фонда отмечен спад потребителей. Процент спада составляет 44-58%.

Коммерческая недвижимость в Казани

В связи с тем, что на застройщиков стали накладываться дополнительные обязательства (самостоятельная прокладка коммуникаций, реставрация за счет собственных средств и т.д.), офисные здания в центре города выстраиваются в соответствии с историческими особенностями архитектуры города, а существующие объекты редко арендуют, так как такие сделки многим не по карману.

В пригороде Казани пользуются популярностью – офисы класса В. Офисы класса А строятся в Казане крайне редко.

Цены на недвижимость в Казани в ноябре 2015 г.

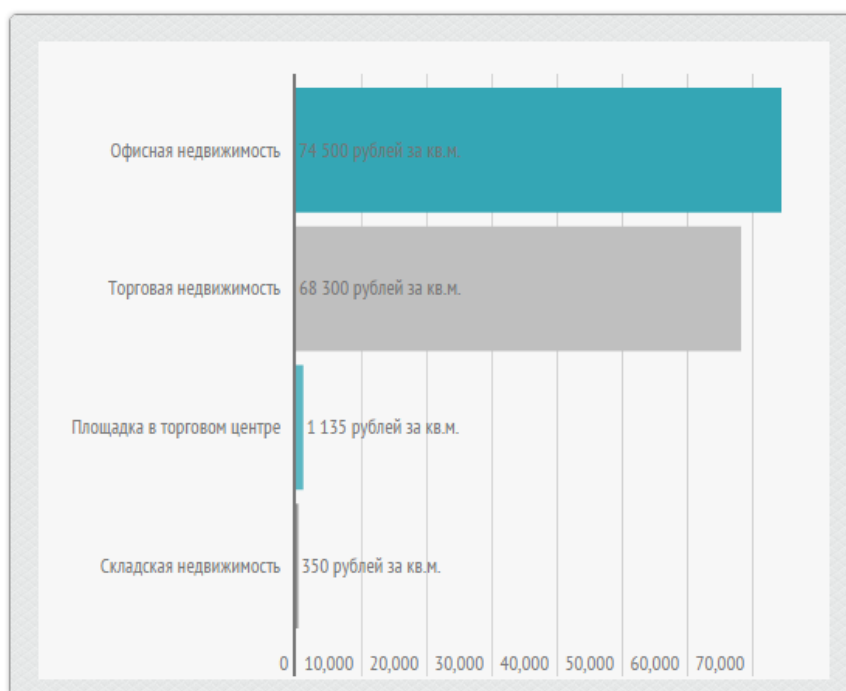
[Главная](#) > [Татарстан](#) > [Казань](#) > [Цена на недвижимость](#) > в ноябре 2015 г.

Росриэлт представляет обзор цен на недвижимость в Казани по данным на ноябрь 2015 г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка, а также цены на дома, земельные участки, офисы, торговые площади, гаражи. Произведен расчет средней стоимости аренды однокомнатных и двухкомнатных квартир, офисов и торговых площадей.

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в Казани в ноябре на Росриэлте	Изменение цены на недвижимость в Казани за месяц	Изменение цены на недвижимость в Казани с начала 2015 г.	Изменение цены на недвижимость за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	62 316 руб. за кв.м.	-0.98%	-8.61%	-5.59%	475
- Вторичный рынок	66 360 руб. за кв.м.	+0.01%	-14.61%	-5.78%	311
- Новостройки	53 540 руб. за кв.м.	-0.66%	-11.91%	-8.07%	147
Дома	7 125 238 руб.	+5.59%	+0.08%	+5.37%	143
Земля	300 522 руб. за сотку	+0.03%	+6.81%	+15.61%	107
Офисы	74 437 руб. за кв.м.	+3.5%	+27.25%	+28.92%	19
Торговые площади	66 099 руб. за кв.м.	-5.51%	—	+25.88%	9
Гаражи	322 500 руб.	+11.48%	—	+2.16%	6
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	13 744 руб. в месяц	+8.08%	+4.57%	-0.72%	103
2 комнатные квартиры	24 356 руб. в месяц	+2.28%	+48.81%	+18.41%	52
Офисы	8 759 руб. за кв.м. в год	+0.47%	-27.01%	+2.83%	35
Торговые площади	9 983 руб. за кв.м. в год	+16.5%	+162.16%	-3.7%	18

Также в регионе приобрел заметную востребованность новый вид аренды – коворкинг. Это организация рабочих мест в рамках одного офиса, но люди там не зависят друг от друга, а каждый занимается своей деятельностью. Пользуются такими предложениями в основном фрилансеры или начинающие предприниматели. Средняя цена рабочего места в коворкинг-центре – 3 тыс. рублей в месяц.

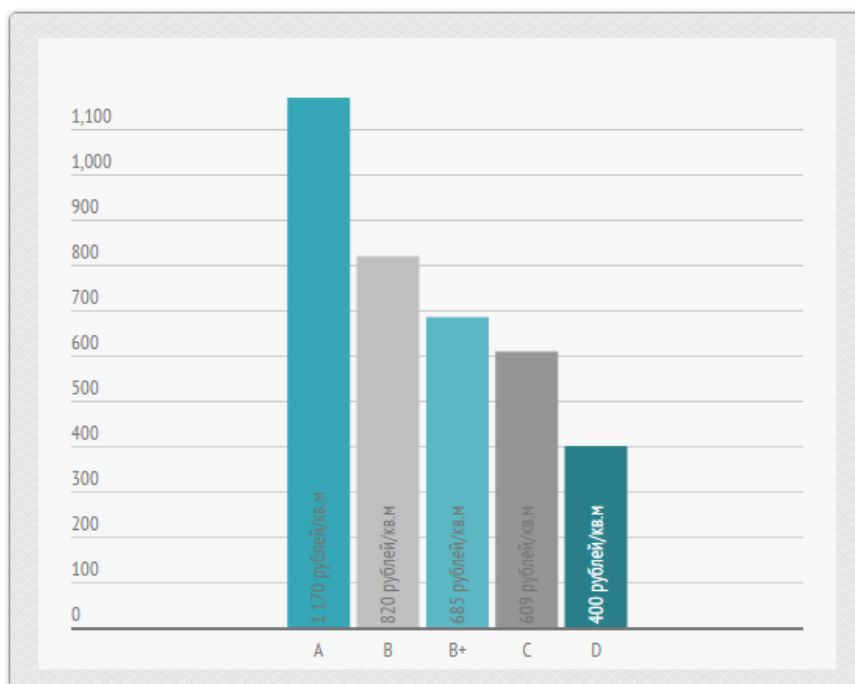


Аренда коммерческих объектов в Казани

Мониторинг цен на объекты недвижимости

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 11/2015 (руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор. центра	Истор. центр	Основн. трансп. магистрали	Пром. зона	Другие
Офисы	ср.цена	500	990	683		475
	интервал		987- 993	613- 752		446- 504
Магазины и торговые площади	ср.цена			533		667
	интервал			476- 591		664- 670
Производство и склады	ср.цена			225		235
	интервал			222- 228		
Другого и свободного назначения	ср.цена	800			150	
	интервал	797- 803				

Сегодня минимальная стоимость аренды офиса класса А в Казани составляет 750 рублей за кв.м. Средняя стоимость – 1250-1350 рублей за кв.м. На офисы класса В установилась стоимость чуть меньше – от 650-1000 рублей за кв.м. Коммерческие объекты класса В можно арендовать в среднем от 480 до 1300 рублей за кв.м. Офисы класса С сдаются в аренду с месячной ставкой в 300-800 рублей за кв.м.



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

Таблица 9.

№	Адрес	площадь	Стоимость	Стоимость за 1 кв. м	Источник информации
1	г. Казань, ул. Академика Завойского, д. 21	220,00	12 000 000	54 545	http://tatarstan.idinaidi.ru/prodazha/kazan/16028969
2	Г. Казань, ул. Баки Урманче 6	107	4 300 000	40 187	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107.00_m_533963619
3	Г. Казань, ул. Гарифа Ахунова ул	140,00	7 840 000	56 000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140_m_680419761
4	Г. Казань, ул. Ахунова, 20	51,70	3 500 000	67 698	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_51.7_m_676859202
5	Г. Казань, ул. Гарифа Ахунова 18	63	2 900 000	46 032	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_solnechnyy_547618312
9	Баки Урманче 6	107	4 300 000	40 187	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_107.00_m_533963619
10	ул. Баки Урманче 6	132	3 696 000	28 000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_132.00_m_533963619

№	Адрес	площадь	Стоимость	Стоимость за 1 кв. м	Источник информации
					most/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_132_m_566168862
11	Гарифа Ахунова ул,22	66,1	2 300 000	34 796	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_66.1_m_672225765
12	Урманче, дом 8	106	3 970 000	37 453	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_pod_razlichnye_tseli_106_m_676402991
13	Баки Урманче ул	127	10 795 000	85 000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_127_m_668409641
14	Баки Урманчы 8	100	4 100 000	41 000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_572519459
15	Баки Урманче ул, 10	75	6 000 000	80 000	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_75_m_653427438
16	Ахунова,14	95	8 000 000	84 211	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_95_m_286696944

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

Таблица 10.

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-	От 9,8% до 10,2%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД 17, 2015 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	В зависимости от временного промежутка,	Величина диапазона данного фактора определяется на основании темпов изменения стоимости

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
		не совпадает с датой предложения объектов-аналогов	на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	за период между датой предложения объекта-аналога и датой оценки
Экономические характеристики	Текущее использование	ПСН	-	-
Местоположение	Населенный пункт	Г. Казань/Иное	-	-
	Ближайшее окружение	Жилая зона /Иное	-	-
	Расстояние до остановки общественного транспорта	Менее 10 минут пешком/более 10 минут пешком	-	-
	Охрана	Есть/нет	-	-
	Линия домов	1 линия/2 линия	15-27%	«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.» Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г.
	Наличие парковки	Есть/нет	-	-
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 18%	«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.» Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г.
	Этаж расположения	Подвал/цоколь/ 1 этаж/ выше первого этажа	От 4% до 15%	«Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.» Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г.
	Наличие отдельного входа	Есть/нет	15%	
	Состояние	Под чистовую отделку/ требуется косметический ремонт/ современный стандартный ремонт/ дизайн проект	От 10% до 25%	

9.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- **Продолжается одновременное сокращение потребительского и инвестиционного спроса.**
- **По уровню обеспеченности торговыми площадями Казань находится на шестом месте среди городов-миллионников — 380 кв. м на тысячу жителей, уступая Самаре, Санкт-Петербургу, Екатеринбург, Воронежу и Москве.**

- ***Рынок торговой недвижимости Казани, как и других российских городов, в этом году будет подвержен снижению потребительской активности в силу снижения покупательной способности.***
- ***По данным анализа фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости средняя стоимость нежилого помещения в жилом доме в Казани составляет от 28 000 руб./ кв. м до 85 000 руб./кв. м. (с учетом НДС).***

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

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

Первый этап:

Заклучение 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.

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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

10.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

- 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.

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 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.

Объект оценки является доходоприносящей недвижимостью, способной генерировать постоянные доходы, динамика изменения которых не прогнозируется, фактическое использование объекта оценки соответствует его

наиболее эффективному использованию. На основании вышеизложенного, в рамках доходного подхода применялся метод прямой капитализации

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

10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

10.3.1. 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

10.3.2. 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 № 5 к Отчету. Особо следует отметить, что некоторые данные уточнялись по телефону, указанному в объявлении.

Таблица 11.

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена нежилого помещения, руб.	Цена за кв.м, руб. (с НДС)	Описание	Источник информации
1	г. Казань, ул. Академика Завойского, д. 21	220,00	12 000 000	54 545	Общая площадь - 220 кв. м!!! 3 торговых зала, все комнаты с окнами, оборудованный с/у, кабинет руководителя, кухня, несколько подсобных помещений. -16 видеокамер, охрана. -Новый кирпичный дом. - Все помещения с ремонтом. - Удачное месторасположение, рядом Габишева, Фучика, Кул Гали. - Вы можете как развивать свой бизнес, так и сдать данное помещение со всем оборудованием в аренду (холодильники, кассы, компьютеры и т.д.). - Удобная парковка -много места для автомобилей. - Проходит по ипотеке. -Возможна аренда помещения со всем оборудованием-цена 80 тыс.руб. в месяц + комм/услуги	http://tatarstan.idinaidi.ru/prodazha/kazan/16028969
2	Г. Казань, ул. Баки Урманче 6 6	107	4 300 000	40 187	Коммерческая недвижимость с черновой отделкой в сданном доме по ул.Баки Урманче 6, ЖК Солнечный город. Отличная планировка, вход напротив Центра Волейбола, хорошая проходимость, сухое помещение. Можно под магазин, офис, Салон красоты, центр здоровья, детскую поликлинику, склад, производственные площади, ресторан, кафе, студию звукозаписи, фотостудию и многое другое. Есть варианты! Рядом остановки, магазины, детсад, школа, РКБ, ДРКБ. До центра города 5 минут! Оренбургское направление. Рядом Оренбургский Тракт, Ахунова, Фермское шоссе, Проспект Победы, Рихарда Зорге, Мавлютова, Фучика, Парина. Принимаем в оплату вторичную недвижимость!	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_107.00_m_533963619
3	Г. Казань, ул. Гарифа Ахунова ул	140,00	7 840 000	56 000	Ахунова (ЖК "Солнечный город"), помещение в цокольном этаже с окнами, площадь 140 кв.м., отдельный вход. Свежий ремонт, ранее не эксплуатировалось. Все коммуникации, санузел. Свободная планировка. Идеально под детский центр, садик т.к. большое количество молодых семей с детьми, а детских садов нет. Рядом школа. Дому 3 года, полностью заселен. Стоимость 7 840 000 руб	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_140_m_680419761
4	Г. Казань, ул. Ахунова,20	51,7	3 500 000	67 698	Продаю помещение свободного назначения. В помещение уютный ремонт, поделено на зоны, перегородки легко удаляемы. Подходит под любой вид деятельности: детские уч., фото студии, разноплановые магазины, ветеринарные клиники и т.д. ЖК "Солнечный город" ул. Ахунова,20 отдельная входная группа, чистовая отделка цокольный этаж. коммуникации: холодная и горячая вода, отопление, свет. Полный пакет документов, чистая продажа	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_51.7_m_6768

						59202
5	Г. Казань, ул. Гарифа Ахунова 18	63	2 900 000	46 032	Помещение с черновой отделкой под ваш бизнес. Цокольный этаж, первая линия, 63 кв. м. Отдельный вход, находится в жилом доме. Рядом остановки, магазины, детсад, школа. Первая линия домов.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_solnechnyy_547618312

10.3.3. Обоснование корректировок.

При расчёте методом сравнения продаж необходимо скорректировать стоимости квадратного метра 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 и статистические данные.

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 №17, 2015 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича скидки на торг (уторговывание) для офисной недвижимости, расположенной в крупных городах, составляет 10,2%; для торговой недвижимости – 9,8%. Оценщик взял среднее значение между корректировками на торг торговой и офисной недвижимости. Таким образом, корректировка на уторговывание в настоящем Отчете вносилась в размере 10%.

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 объекта

Корректировка отражает повышение стоимости объекта недвижимости при существенном уменьшении его площади. По данным Справочника оценщика недвижимости, корректировки на площадь для офисно-торговой недвижимости⁵, составили:

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	< 100	100-300	300-1000	> 1000
< 100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
> 1000	1,16	1,14	1,06	1,00

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

⁵ «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.» Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г., стр. 110

проходимость. Корректировки на линию домов приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости»⁶

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

Корректировка на удаленность от общественного транспорта

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на этаж расположения объекта

Как правило, помещения, расположенные на первых этажах имеют более высокую цену, чем помещения расположенные выше второго этажа, в цокольных этажах и подвалах. Поправка на этаж рассчитывалась методом парных продаж.

Показатели	1	2	3	4
Местоположение	м. Парк Победы, ул. Верейская	м. Парк Победы, ул. Верейская	м. Парк Победы, ул. Верейская	м. Беговая, ул. 1-ая Магистральная, д. 8
Площадь	196-236	196-236	125	30
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип здания	административное здание	административное здание	административное здание	административное здание
Описание	система пожарной сигнализации, система центрального отопления, центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования	система пожарной сигнализации, система центрального отопления, центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования	система пожарной сигнализации, система центрального отопления, центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования	система пожарной сигнализации, система центрального отопления, центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
Этаж	1 этаж	выше 2-ого этажа	цокольный этаж	подвал
Цена предложения, руб./кв.м/год	13000	12000	11500	11000
Источник информации	www.mian.ru/Moscow/Base/Info.aspx?ObjID=109804 , тел. 8 (495) 974-62-62	www.mian.ru/Moscow/Base/Info.aspx?ObjID=109804 , тел. 8 (495) 974-62-63	www.mian.ru/Moscow/Base/Info.aspx?ObjID=109804 , тел. 8 (495) 974-62-63	http://www.rent.ru/moscow/office/billboard/rental-offers/196152/index.aspx , тел. 935-81-75 Дмитрий

⁶ Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г., стр.110

Размер поправок

Объект оценки	Аналоги			
	1 этаж	выше 1-ого этажа	цокольный этаж	подвал
1 этаж	1	8%	13%	18%
выше 1-ого этажа	-8%	1	4%	9%
цокольный этаж	-12%	-4%	1	5%
подвал	-15%	-8%	-4%	1

Корректировка на наличие отдельного входа

Размер корректировок приведен в таблице ниже и принят по данным «Справочника оценщика недвижимости» для коммерческой недвижимости.⁷

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,80	0,93

Корректировка на наличие парковки

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие охраны

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта

Корректировки на состояние объектов-аналогов приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости»⁸.

Согласно вышеуказанном данным, отношение стоимости объекта без отделки либо требующего замены отделки, к стоимости такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет 20%.

Так как половина оцениваемого помещения находится в хорошем состоянии, а половина находится без ремонта, оценщиками была взята поправка в размере 10%.

Наименование коэффициента	Состояние отделки		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение стоимости объекта без отделки либо требующего замены отделки, к стоимости такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение стоимости объекта с отделкой, требующей косметического ремонта («советский» ремонт), к стоимости такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86

⁷ Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г., стр.112

⁸ Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г., стр.127

Отношение стоимости объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к стоимости такого же объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83
--	------	------	------

10.3.4. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов⁹

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:

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

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

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

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – 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 (нормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Φ_0 находится внутри интервала $\Phi_{\max}$ и $\Phi_{\min}$.

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

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

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

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

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

Расчет рыночной (справедливой) стоимости представлен в таблице ниже:

10.3.5. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Таблица 12.

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		54 545	40 187	56 000	67 698	46 032
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		49 091	36 168	50 400	60 928	41 429
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	г. Казань, ул. Академика Завойского, д. 21	Г. Казань, ул. Баки Урманче 6 6	Г. Казань, ул. Гарифа Ахунова ул	Г. Казань, ул. Ахунова,20	Г. Казань, ул. Гарифа Ахунова 18
Площадь, кв.м	351,8	220	107	140,0	51,7	63,0
Корректировка на площадь		-7%	-7%	-7%	-9%	-9%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		45 655	33 636	46 872	55 444	37 700
Удаленность от остановки общественного транспорта мин.	менее 10 минут	менее 10 минут	менее 10 минут	менее 10 минут	менее 10 минут	менее 10 минут
Корректировка на удаленность		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		45 655	33 636	46 872	55 444	37 700
Линия домов	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов		0%	21%	0%	0%	0%

Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		45 655	40 700	46 872	55 444	37 700
Этаж расположения объекта	подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка на этаж расположения		-4%	-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		43 829	39 072	44 997	53 226	36 192
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		43 829	39 072	44 997	53 226	36 192
Наличие парковки	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		43 829	39 072	44 997	53 226	36 192
Наличие охраны	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие охраны		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		43 829	39 072	44 997	53 226	36 192
Состояние	современный стандартный ремонт, частично под чистовую отделку	Современный стандартный ремонт	под чистовую отделку	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	под чистовую отделку
Корректировка на		-10%	10%	-10%	-10%	10%

состояние						
Скорректированная цена, 1 руб./кв.м. с НДС		39 446	42 979	40 497	47 903	39 811
Абсолютная величина валовой корректировки, %		21,00%	42,00%	21,00%	23,00%	23,00%
Вес аналога		0,8385	0,6769	0,8385	0,8231	0,8231
Весовой коэффициент аналога		0,2096	0,1692	0,2096	0,2058	0,2058
Взвешенная цена за 1 кв.м, руб. с НДС		8 267,9	7 272,0	8 488,2	9 858,4	8 193,1
Рыночная стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб. с НДС	42 080					
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	14 803 744					

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

14 803 744 руб.

(Четырнадцать миллионов восемьсот три тысячи семьсот сорок четыре) рубля

10.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

10.4.1. 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.

10.4.2. 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:

$$V = I/R; \text{ где}$$

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.

10.4.3. 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 в ноябре 2015 г.

[Главная](#) > [Татарстан](#) > [Казань](#) > [Цена на недвижимость](#) > в ноябре 2015 г.

Росриэлт представляет обзор цен на недвижимость в Казани по данным на ноябрь 2015 г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте новостроек и квартир вторичного рынка, а также цены на дома, земельные участки, офисы, торговые площади, гаражи. Произведен расчет средней стоимости аренды однокомнатных и двухкомнатных квартир, офисов и торговых площадей.

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в Казани в ноябре на Росриэлте	Изменение цены на недвижимость в Казани за месяц	Изменение цены на недвижимость в Казани с начала 2015 г.	Изменение цены на недвижимость за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Квартиры	62 316 руб. за кв.м.	-0.98%	-8.61%	-5.59%	475
- Вторичный рынок	66 360 руб. за кв.м.	+0.01%	-14.61%	-5.78%	311
- Новостройки	53 540 руб. за кв.м.	-0.66%	-11.91%	-8.07%	147
Дома	7 125 238 руб.	+5.59%	+0.08%	+5.37%	143
Земля	300 522 руб. за сотку	+0.03%	+6.81%	+15.61%	107
Офисы	74 437 руб. за кв.м.	+3.5%	+27.25%	+28.92%	19
Торговые площади	66 099 руб. за кв.м.	-5.51%	—	+25.88%	9
Гаражи	322 500 руб.	+11.48%	—	+2.16%	6
АРЕНДА					
1 комнатные квартиры	13 744 руб. в месяц	+8.08%	+4.57%	-0.72%	103
2 комнатные квартиры	24 356 руб. в месяц	+2.28%	+48.81%	+18.41%	52
Офисы	8 759 руб. за кв.м. в год	+0.47%	-27.01%	+2.83%	35
Торговые площади	9 983 руб. за кв.м. в год	+16.5%	+162.16%	-3.7%	18

Источник информации: <http://www.rosrealty.ru/Kazan/cena>

таблица 13.

Назначение	Средняя стоимость продажи 1 кв.м.	Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в месяц	Формула расчета	Коэффициент капитализации, %
Офисы г. Казань	74 437	8 759	=8 759/74 437	11,8%
Торговые помещения г. Казань	322 500	9 983	=9 983/322 500	15,1%
Средняя величина ставки капитализации для офисно-торговых помещений, %				13,5%

Таким образом ставка капитализации, принятая для дальнейших расчетов равна 13,5%.

10.4.4. 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.

$$\text{ПВД} = S \times C_a; \text{ где}$$

S – площадь, сдаваемая в аренду; м²;

C_a – арендная ставка за 1 м².

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

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

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).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}; \text{ где}$$

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.

10.4.5. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки доходным подходом.

Таблица 14.

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Стоимость кв.м/руб. в год с НДС, без учета КУ	Краткое описание	Источник информации
1	г. Казань, Баки Урманче, 1	187,0	80 002	5 134	Сдается помещение на 1-й линии, на 1-м этаже с отдельным входом. Черновая отделка. Свободная планировка. Окна на две стороны. Имеется пандус. Дом сдан и заселен. Очень высокая проходимость, рядом остановка трамвая и автобуса, РКБ. Стоимость 80 тыс. руб.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_187_m_585637309
2	г. Казань, Ахунова, 20	188	75 200	4 800	Помещение под магазин, раньше был продуктовый магазин супермаркет, можно под продукты аптеку, все лицензии на торговлю есть, вывеска, паспорта документы, сигнализация видеонаблюдение около 15 камер, 2 входа парадный и черный, дополнительная информация по телефону. Коммунальные услуги отдельно	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_188_m_630097630
3	г. Казань, Ахунова, 20	52,0	20 000	4 615	Сдаю офисное помещение в цокольном этаже с окном с отдельным входом и хорошим ремонтом. Сигнализация. Рассматриваю вариант продажи	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52_m_682230091
4	г. Казань, Ахунова 18	130,0	61 000	5 631	Сдам свободное помещение. Квадратура 130 м2. Находится на Ахунова. к.у. платится отдельно. Цокольный этаж. проведено 15кВт. Отделка предчистовая. На данный момент делается ремонт. Есть паковка. Можно под что угодно, кроме продуктов. Можно разместить вывеску. потолки 280 см, армстронг, полы керамогранит. Большой зал, кабинет руководителя, кухня. Отдельный вход. Звоните	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_685424540
5	г. Казань, Баки Урманче, 8	90	50 000	6 667	Сдаю помещение свободного назначения, общая площадь 90кв.м.сделан ремонт, стены покрашены, пол плитка, первая линия от дороги, хорошая проходимость, раньше был продуктовым магазином, раскрученная точка, подойдет под любой вид деятельности	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_90_m_651602268

10.4.6. 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

Поскольку нами анализировались цены предложения, а не реальных сделок, т.е., информация о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась Корректировка на уторговывание. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №17, 2015 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича скидки на торг (уторговывание) для аренды для офисной недвижимости, расположенной в крупных городах, составляет 6,8%; для торговой недвижимости – 6,9%. Оценщик взял среднее значение между корректировками на торг торговой и офисной недвижимости. Таким образом, корректировка на уторговывание в настоящем Отчете составляет 6,85% (среднее округленное значение 6,9%).

Корректировка на площадь объекта

Поправка отражает повышение стоимости объекта недвижимости при существенном уменьшении его площади. По данным Справочника оценщика недвижимости, корректировки на площадь для офисно-торговой недвижимости¹⁰, составили:

Размер поправок

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв.м.	< 100	100-300	300-1000	> 1000
< 100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
> 1000	1,16	1,14	1,06	1,00

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. Корректировки на линию домов приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости»¹¹

¹⁰ Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г., стр.127,

¹¹ Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г., стр.127

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,77	0,80

Корректировка на удаленность от общественного транспорта

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Поправка 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. Поправка на этаж рассчитывалась методом парных продаж.

Показатели	1	2	3	4
Местоположение	м. Парк Победы, ул. Верейская	м. Парк Победы, ул. Верейская	м. Парк Победы, ул. Верейская	м. Беговая, ул. 1-ая Магистральная, д. 8
Площадь	196-236	196-236	125	30
Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Тип здания	административное здание	административное здание	административное здание	административное здание
Описание	система пожарной сигнализации, система центрального отопления, центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования	система пожарной сигнализации, система центрального отопления, центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования	система пожарной сигнализации, система центрального отопления, центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования	система пожарной сигнализации, система центрального отопления, центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
Этаж	1 этаж	выше 2-ого этажа	цокольный этаж	подвал
Цена предложения, руб./кв.м/год	13000	12000	11500	11000
Источник информации	www.mian.ru/Moscow/Base/Info.aspx?ObjID=109804 , тел. 8 (495) 974-62-62	www.mian.ru/Moscow/Base/Info.aspx?ObjID=109804 , тел. 8 (495) 974-62-63	www.mian.ru/Moscow/Base/Info.aspx?ObjID=109804 , тел. 8 (495) 974-62-63	http://www.rent.ru/moscow/office/billboard/rental-offers/196152/index.aspx , тел. 935-81-75 Дмитрий

Размер поправок

	Аналоги			
Объект оценки	1 этаж	выше 1-ого этажа	цокольный этаж	подвал
1 этаж	1	8%	13%	18%

Объект оценки	Аналоги			
	1 этаж	выше 1-ого этажа	цокольный этаж	подвал
выше 1-ого этажа	-8%	1	4%	9%
цокольный этаж	-12%	-4%	1	5%
подвал	-15%	-8%	-4%	1

Поправка на наличие отдельного входа.

Размер корректировок приведен в таблице ниже и принят по данным «Справочника оценщика недвижимости» для коммерческой недвижимости.¹²

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Корректировка на наличие парковки

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие охраны

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки объекта

Корректировки на состояние объектов-аналогов приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости»¹³.

Согласно вышеуказанном данным, отношение стоимости объекта без отделки либо требующего замены отделки, к стоимости такого же объекта с отделкой в среднем состоянии составляет 20%.

Так как половина оцениваемого помещения находится в хорошем состоянии, а половина находится без ремонта, оценщиками была взята поправка в размере 10%.

Наименование коэффициента			
	Среднее	Доверительный интервал	
Состояние отделки			
Отношение стоимости объекта без отделки либо требующего замены отделки, к стоимости такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение стоимости объекта с отделкой, требующей косметического ремонта («советский» ремонт), к стоимости такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение стоимости объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к стоимости такого же объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

¹² Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г., стр.126

¹³ Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г., стр.127

10.4.7. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов¹⁴

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:

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

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

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

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – 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 (нормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Φ_0 находится внутри интервала $\Phi_{\max}$ и $\Phi_{\min}$.

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:

¹⁴ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

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

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

9.5.8. Расчет рыночной стоимости годовой арендной платы объекта оценки сравнительным подходом.

Таблица 15.

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 без ЭР		5 134	4 800	4 615	5 631	6 667
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%	-6,9%
Скорректированная цена 1 кв.м. руб./год (с учетом НДС)		4 780	4 469	4 297	5 242	6 207
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Баки урманче, 1	Ахунова, 20	Ахунова, 20	Ахунова 18	Баки Урманчы 8
Площадь, кв.м	351,8	187	188	52	130	90
Корректировка на площадь		-7%	-7%	-9%	-7%	-9%
Скорректированная цена 1 кв.м. руб./год (с учетом НДС)		4 445	4 156	3 910	4 875	5 648
Линия домов	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка на линию домов		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. руб./год (с учетом НДС)		4 445	4 156	3 910	4 875	5 648
Удаленность от остановки общественного транспорта мин.	менее 10 минут	менее 10 минут	менее 10 минут	менее 10 минут	менее 10 минут	менее 10 минут

Корректировка на удаленность		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. руб./год (с учетом НДС)		4 445	4 156	3 910	4 875	5 648
Этаж расположения объекта	подвал	первый этаж	цокольный этаж	цокольный этаж	цокольный этаж	цокольный этаж
Корректировка на этаж расположения		-15%	-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная цена 1 кв.м. руб./год (с учетом НДС)		3 778	3 990	3 754	4 680	5 422
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 кв.м. руб./год (с учетом НДС)		3 778	3 990	3 754	4 680	5 422
Наличие парковки	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. руб./год (с учетом НДС)		3 778	3 990	3 754	4 680	5 422
Наличие охраны	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие охраны		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. руб./год (с учетом НДС)		3 778	3 990	3 754	4 680	5 422

НДС)						
Состояние	современный стандартный ремонт, частично под чистовую отделку	под чистовую отделку	Современный стандартный ремонт	Современный стандартный ремонт	под чистовую отделку	Современный стандартный ремонт
Корректировка на состояние		10%	-10%	-10%	10%	-10%
Скорректированная цена 1 кв.м. руб./год (с учетом НДС и ЭР)		4 156	3 591	3 379	5 148	4 880
Абсолютная величина валовой корректировки, %		32,00%	21,00%	23,00%	21,00%	23,00%
Вес аналога		0,7333	0,8250	0,8083	0,8250	0,8083
Весовой коэффициент аналога		0,18333	0,20626	0,20208	0,20626	0,20208
Скорректированная цена 1 кв.м. руб./год (с учетом НДС)		761,9	740,7	682,8	1 061,8	986,2
Арендная ставка для объекта оценки, кв.м/год, руб. с НДС	4 233					

В результате произведенных расчетов рыночная ставка годовой арендной платы для объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, составила за 1 кв. м в год (с учетом НДС, без учета коммунальных платежей):

4 003 рубля
(Четыре тысячи три рубля)

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.

Принимая во внимание, что как правило, подобные помещения сдаются полностью, уровень недозагрузки составит 0%.

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

10.4.8. Расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта доходным подходом.

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

Таблица 15

№ п/п	Показатель	Значения
1	Площадь оцениваемого объекта, кв. м.	351,8
2	Базовая ставка арендной платы, руб./кв. м./год (с НДС)	4 233
3	Потенциальный валовой доход, руб. (с НДС)	1 489 169
4	Потери от недозагрузки и недосбора арендной платы, руб.	-
5	Действительный (эффективный) валовой доход, руб.	1 489 169
6	Операционные расходы, руб.	-
7	Чистый операционный доход, руб.	1 489 169
8	Ставка капитализации, %	0,135
10	Рыночная стоимость, руб. с НДС	11 030 881

В результате расчетов, проведенных в рамках доходного подхода, величина рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта составила с учетом НДС:

11 030 881 рубль

(Одиннадцать миллионов тридцать тысяч восемьсот восемьдесят один) рубль

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.

При оценке объекта недвижимости нами были применены сравнительный и доходный подходы к оценке, затратный подход обоснованно не применялся. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной 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 вычлениить 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.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Преимущества и недостатки подходов оценивались по пятибалльной шкале, с приданием каждому подходу соответствующих весовых коэффициентов с использованием квалитетического подхода.

Таблица 16.

Критерий	Баллы		
	Затратный подход	Сравнительный 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	3
3. Способность метода отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	-	4	3
4. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	-	5	3
5. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество отделки, потенциальная доходность и т.д.	-	5	2

Таблица 17.

№ п/п	Относительные показатели			Вес критерия ¹⁵	Взвешенные показатели		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
№ 1	-	1,000	1,000	0,100	-	0,100	0,100
№ 2	-	1,000	0,500	0,300	-	0,300	0,150
№ 3	-	0,750	0,500	0,200	-	0,150	0,100
№ 4	-	1,000	0,500	0,200	-	0,200	0,100
№ 5	-	1,000	0,250	0,200	-	0,200	0,050

Таблица 18.

	Подход		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Суммарные относительные показатели	-	0,950	0,500
Итоговые весовые коэффициенты	-	0,7	0,3

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

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

Таблица 19.

	Результат затратного подхода, руб., с НДС	Результат сравнительного подхода, руб., с НДС	Результат доходного подходом, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., с НДС
Значение	Обосновано не применялся	14 803 744	10 362 621	13 671 885
Вес подхода		0,7	0,3	
Итоговое значение		11 030 881	3 309 264	

11.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании Дополнительного соглашения №20 от 2 декабря 2015 года к Договору №1213 от 16 февраля 2012 г., заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Паевой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УНИВЕР Менеджмент» Менеджмент» и ЗАО «Экспертная страховая оценка», были выполнены работы по оценке рыночной (справедливой) стоимости встроенных помещений общей площадью 351,8 кв.м.,

¹⁵ Определяется на основе экспертного опроса.

расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки на дату оценки 10 декабря 2015 г., округленно, с учетом НДС (18%), составила:

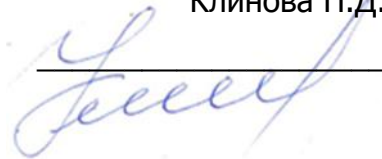
13 672 000 рублей
(Тринадцать миллионов шестьсот семьдесят две тысячи рублей)

в том числе НДС (18%):
2 085 559,32 рублей
(Два миллиона восемьдесят пять тысяч пятьсот пятьдесят девять рублей 32 коп.)

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости без учета НДС (18%):
11 586 440,68 рублей
(Одиннадцать миллионов пятьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста сорок рублей 68 коп.)

Оценщик I категории

Клинова Н.Д.



12. 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. №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;
6. ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 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. Григорьев В.В. и др. Оценка объектов недвижимости. Теоретические и практические аспекты. Учебное пособие. - М., Инфра-М, 1997, 320с. 2000;
12. Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Практическое руководство. - М., 1997;
13. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М., РДЛ, 1998, 224с, 4500;
14. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке стоимости зданий и сооружений. - М., Ассоциация строительных ВУЗов, 1999;
15. Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.-М., РОО, 1995;
16. Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М., «Финансы и статистика», 2008 г.;
17. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. - М., Русская деловая литература. 1996;
18. Экономика и управление недвижимостью. Учебник под ред. Грабовского П.Г. М 1999;
19. ТПП. Оценка стоимости недвижимого имущества. Методические рекомендации, г.Москва, 2003 г.
20. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»
21. Мелкумов Я.С. «Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям».

22. «Справочник оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.» Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г.
23. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №17, 2015 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

13. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ¹⁶

Термины и определения в соответствии с Федеральными законом об оценочной деятельности¹⁷

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 оценки¹⁸

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

¹⁶ В соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10).

¹⁷ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

¹⁸ 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.

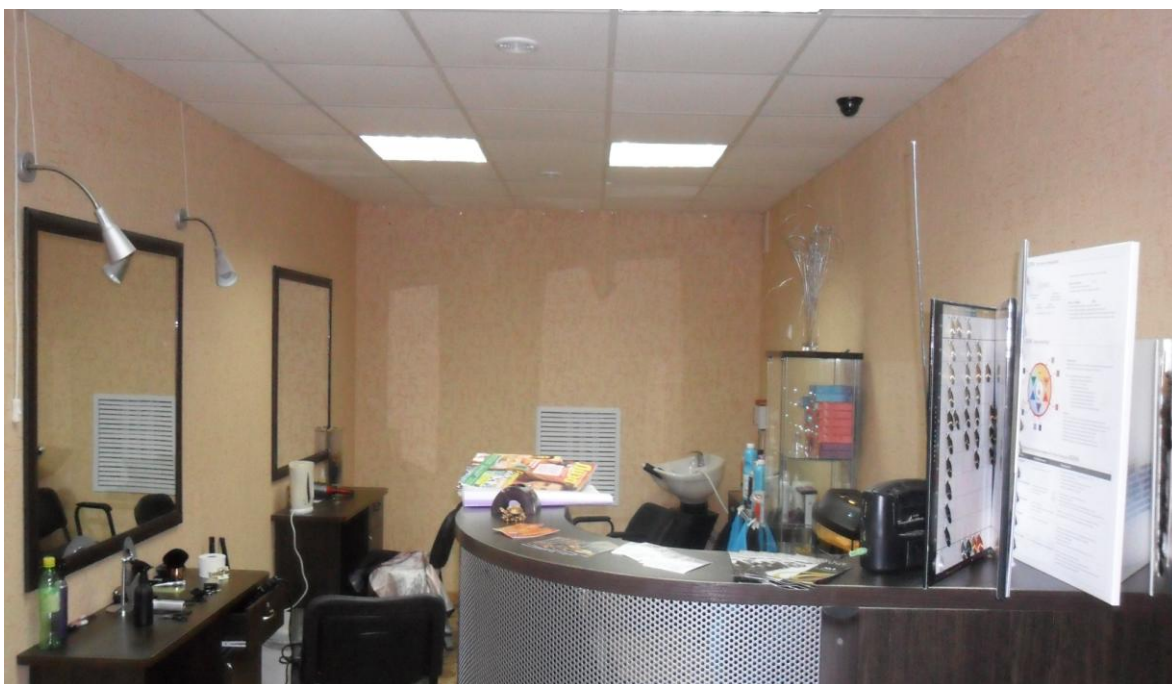
Гражданский кодекс РФ предусматривает, что имущество **на праве оперативного управления** может передаваться казенному предприятию и учреждению. Казённое предприятие и учреждение, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника этого имущества и назначением этого имущества.

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.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1
Фотографии объекта оценки







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 № 20
от « 02» декабря 2015 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:

Оценке подлежали 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, 25В, 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 «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.

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 границ 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:** 10 декабря 2015 г.

12) **Срок проведения оценки:** с 02 декабря 2015 г. по 10 декабря 2015 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 в 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



/ Мотрунич Я.М. /

От Исполнителя

Генеральный директор



/Басос А.И./

16-АК	147921	 16-АК	 147921
		РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА повторное, взамен свидетельства : серия 16-АБ № 173544 , дата выдачи 22.05.2009 Дата выдачи: "06" октября 2011 года Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №Н-02-2-12 от 07.05.2008г • Акт приема-передачи по договору купли-продажи недвижимого имущества №Н-02-2-12 от 07.05.2008г, от 07.05.2008г Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда "Пасовой 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 Вид права: Общая долевая собственность Объект права: 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, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Мидхата Булатова, д.5 Кадастровый (или <u>условный</u>) номер: 16-16-01/167/2008-310 Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" мая 2008 года сделана запись регистрации № 16-16-01/197/2008-433 Регистратор Богумедов А.К.  (подпись)  Серия 16-АК 147921	

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 ОКБ



Маслова Ф.У.
Фамилия И.О.

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	

расположенного в городе (поселке)
по ул./пер. Мещата Булатова
№ _____ 1034
Иное местоположение _____

[illegible]

V. Техническое описание нежилого помещения № 1004

наименование нежилого помещения

Год постройки здания 2007

Этажность 10

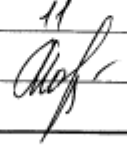
Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	кирпичные
3. Перекрытия (материал)	железобетонные
4. Полы: а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях	цементная стяжка
6. Проемы	оконные
	дверные
7. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях	штукатурка
8. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
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	
а) ванн или душа, сауны или бассейна	
б) 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

Действующая инвентаризационная стоимость в ценах 2012 г. 15027 руб.

	Паспорт выдан: 21 11 2012 г.
	Подпись:  Маслова Ф.У. фамилия

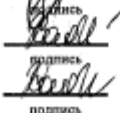
Работу проверил:



Седов Т.Н.

21.11.2012г.

Работу выполнил:



Хабидулина А.А.

21.11.2012г.

Работу копировал:



Хабидулина А.А.

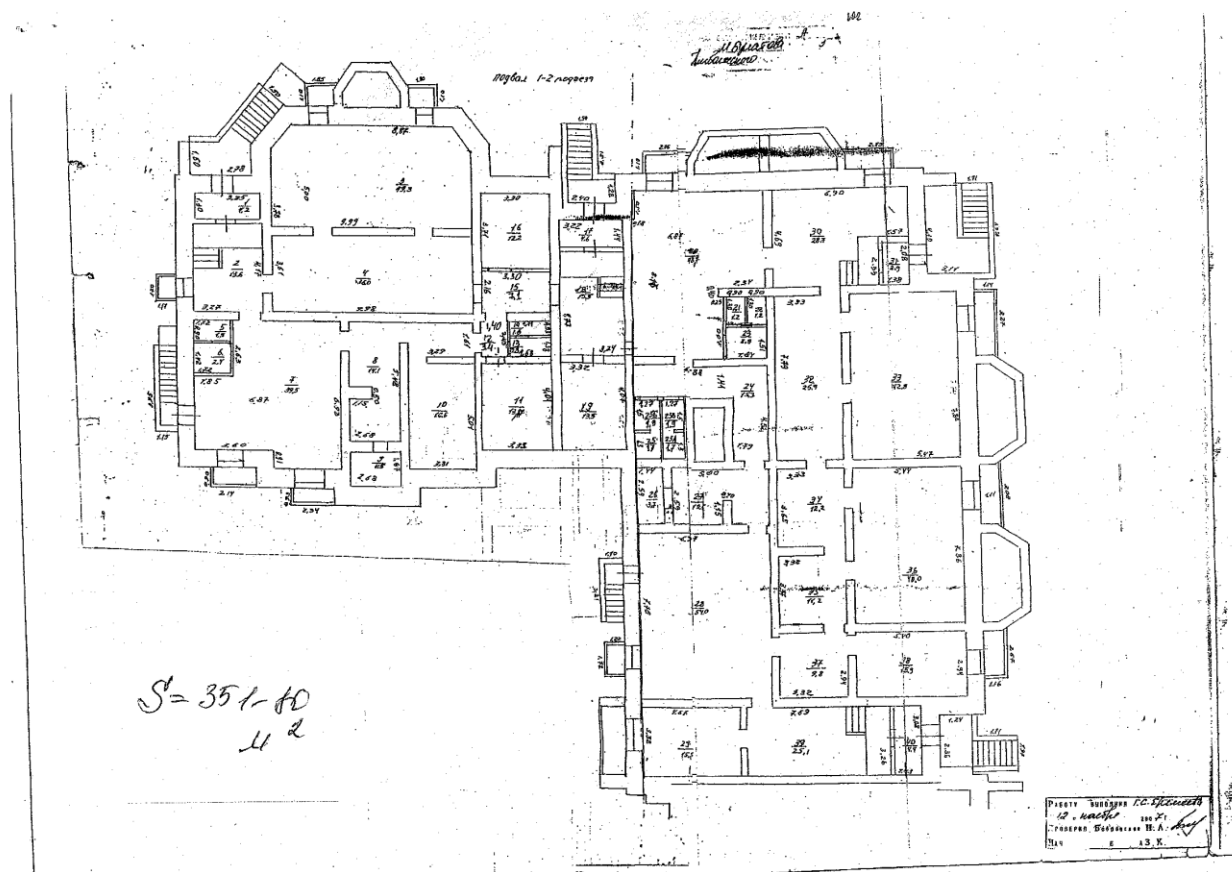
21.11.2012г.

[illegible]



В данном документе
проинформировано, проинформировано
и скреплено печатью

Халибуллина А.А. листов
10.12.15 2012 г.



Приложение 3
Сведения об оценщике



	
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО	
«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»	
СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ	
«12» марта 2015 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 12.03.2015 г. до 11.03.2016 г.	
Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков»	(И.Л. Артеменков)
Срок действия сертификата продлен до _____	(_____)
	
388	

СТРАХОВОЙ ПОЛИС 031/03 № 09195 от 12 февраля 2015 г.
страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящий Страховой полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (далее - Страховой полис) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (далее - договор страхования) на основании заявления на страхование от 10 февраля 2015 г. (далее - Заявление на страхование) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков в редакции, действующей на момент заключения договора страхования (далее - Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1. Страхователь: Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»
(полное наименование юридического лица)
2. Застрахованными лицами по договору страхования являются оценщики, указанные в Перечне (списке) Застрахованных лиц (оценщиков), являющемся Приложением 1 к Заявлению на страхование.
3. Выгодоприобретатели (лица, в пользу которых заключен договор страхования) - заказчики, заключившие договор на проведение оценки и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб в результате наступления страхового случая.
4. Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5. Страховым риском является следующее предполагаемое событие:
 - риск наступления гражданской ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
 - риск наступления гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
6. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения убытков Выгодоприобретателям в виде реального ущерба и/или упущенной выгоды, действиями (бездействием) оценщика, с которыми Страхователем был заключен трудовой договор, в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
7. Территория страхования: Российская Федерация.
8. Страховая сумма по договору страхования составляет 100 000 000 (Сто миллионов) руб. 00 коп. В рамках страховой суммы установлен лимит ответственности Страховщика на один страховой случай в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб. 00 коп.
9. Страховой тариф: 0,095% от страховой суммы.
10. Страховая премия: 95 000 (Девяносто пять тысяч) руб. 00 коп.
- 10.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика на основании выставленного им счета в срок до 17 февраля 2015 г.
11. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 16.02.2015 и действует по 24 часа 00 минут 15.02.2016.
12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:
 - 12.1. Приложение 1: Заявление на страхование;
 - 12.2. Приложение 2: Правила страхования.

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

2

СТРАХОВЩИК:

ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Место нахождения: Российская Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут, ул.
Лермонтова, д. 9/1
Почтовый адрес: 628418, Российская
Федерация, Тюменская область, Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра - Югра, г.
Сургут,
ул. Лермонтова, д. 9/1
Телефон: 44-25-01, факс: 44-25-03
ИНН 8602103061, КПП 860201001
Р/с 40702810267170100969
в Западно-Сибирском банке СБ РФ г. Тюмень
К/с 30101810800000000651, БИК 047102651
ОГРН 1028600581811

Московский филиал

ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Адрес: 101000, г.Москва, ул.Мясницкая 41 стр.1
Р/с 40701810100260000031 в ОАО Банк ВТБ
к/с 30101810700000000187
ИНН 8602103061, КПП 775043003, БИК
044525187
Телефон/факс: (495) 660-41-55
Е - mail: mf@sngi.ru

Заместитель директора филиала
(на основании доверенности
№ 272-ф от 10.02.2015)

М.П.

/Д.Н.Гришин/

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЗАО «Экспертная страховая оценка»
Место нахождения: Российская Федерация,
г.Москва, ул.Орджоникидзе, д.3, стр. 5
ИНН 7709205875
Р/сч 40702810900000003473
К/сч 301018101000000000 в КБ «Нефтяной
Альянс» г. Москва
БИК 044583994
Телефон/факс8(495)926-49-63/64

С Правилами страхования ознакомлен,
согласен и обязуюсь их выполнять.
Экземпляр Правил страхования получил.

Генеральный директор
ЗАО «Экспертная страховая оценка»

М.П.

/А.И.Басос/

Дополнительно ознакомиться с Правилами страхования в электронном виде Вы можете на сайте: www.sngi.ru в разделе Правила страхования.

Полис оформил: _____/Румянцев В.А./ При страховом случае обращаться по тел.: 8(495)698-94-33


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Клинова Наталья Дмитриевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7011 № 286402, выдан 19.01.2012г.
ТП УФМС России по Тульской области в Куркинском районе
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 14 » февраля 2008г., регистрационный № 003640
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 20 » января 2015 года.

Президент


С.А. Табакова

0018945 *

ЛИЦЕНЗИЯ БАНКА РОССИИ
НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРАХОВАНИЯ
СД №3127 ОТ 27.07.2015
СН №3127 ОТ 27.07.2015

СТРАХОВОЙ ПОЛИС 031/01 № 09940 от 13 октября 2015 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

Настоящий Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика (далее - Страховой полис) удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщика (далее - договор страхования) на основании заявления на страхование от 09 октября 2015 г. (далее - Заявление на страхование) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков в редакции, действующей на момент заключения договора страхования (далее - Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1. Страхователь (оценщик): Клинова Наталья Дмитриевна
(Ф.И.О. полностью)
2. Выгодоприобретатели (лица, в пользу которых заключен договор страхования) - заказчики, заключившие договор на проведение оценки и/или третьи лица, которым могут быть причинены убытки в результате наступления страхового случая.
3. Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
4. Страховой риск:
 - риск наступления гражданской ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
 - риск наступления гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
5. Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения реального ущерба Выгодоприобретателям действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
6. Территория страхования: Российская Федерация.
7. Страховая сумма по договору страхования составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. 00 коп.
- В рамках страховой суммы установлен лимит ответственности Страховщика на один страховой случай в размере 5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.
8. Страховой тариф: 0,05% от страховой суммы.
9. Франшиза: не применяется
10. Страховая премия: 15 000 (Пятнадцать тысяч) руб. 00 коп.
- 10.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика на основании выставленного им счета в срок до 27 октября 2015 г.
- 10.2. При заключении договора страхования оплачено 15 000 (Пятнадцать тысяч) руб. 00 коп.
- № п/п 78 от 14 октября 2015 г.
11. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 27 октября 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут 26 октября 2016 г.
12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:
 - 12.1. Заявление на страхование.
 - 12.2. Правила страхования.
13. Дополнительные условия:

Форма №01-07-124/04.09.2014(06)

2

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК:

ООО «Страховое общество» Сургутнефтегаз
Место нахождения: Российская Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут,
Почтовый адрес: 628418, Российская
Федерация, Тюменская область, Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут,
ул. Лермонтова, д.9/1
ОГРН 1028600581811, ИНН 8602103061
Телефон: (3462) 44-25-01, факс: (3462) 44-25-03
E-mail: pochta@sngi.ru

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Клинова Наталья Дмитриевна
Адрес регистрации: Российская Федерация,
Тульская область, пос. Куркино, ул.
Сахзаводская, дом 20А, кв.2
Паспортные данные: 70 11 №286402
Выдан ТП УФМС России по Тульской области в
Куркинском районе от 19.01.2012
код 710-029

Московский филиал
ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Адрес филиала: 101000, г. Москва,
ул. Мясницкая, д.41, строение 1
Р/с 40701810100260000031
в ОАО Банк ВТБ
к/с 30101810700000000187
ИНН 8602103061, КПП 775043003
БИК 044525187
Телефон/факс: 8(495) 698-94-95
E-mail: mf@sngi.ru

С Правилами страхования ознакомлен, согласен и
обязуюсь их выполнять. Экземпляр Правил страхования
получил. Согласие на обработку Страховщиком моих
персональных данных – подтверждаю.

Директор Московского филиала
(Доверенность №1482-ф от 13.10.2015)

 /Зырянов А.В./
(подпись) (Ф.И.О.)

 /Клинова Н.Д./
(подпись) (Ф.И.О.)

Дополнительно ознакомиться с Правилами страхования в электронном виде Вы можете на сайте: www.sngi.ru в разделе Правила страхования.

Полис оформил(а):  /Карасева О.И./ При страховом случае обращаться по тел.: 8(495)698-94-33
(подпись) (Ф.И.О. представителя Страховщика)

Приложение 4
Принт скрины объектов аналогов

Продажа

<http://tatarstan.idinaidi.ru/prodazha/kazan/16028969>

Торговое помещение по адресу г. Казань, ул. Академика Завойского, д. 21 — 220 м²
— 12 000 000 ₽

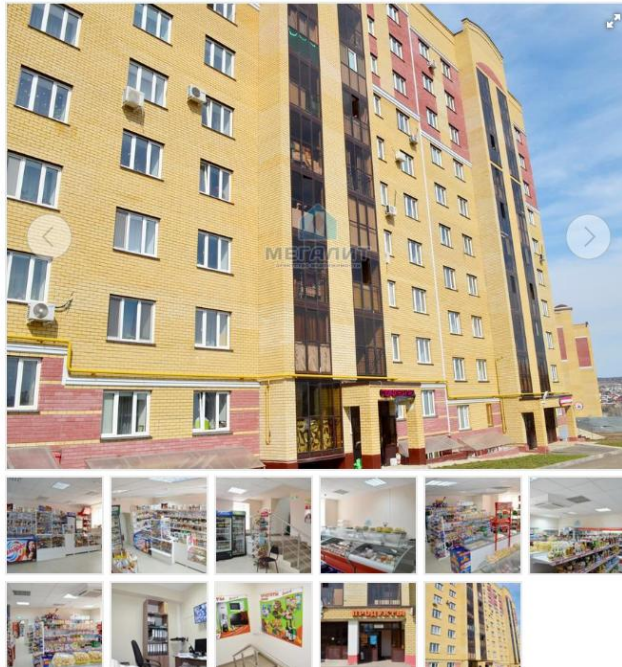
Обновлено: 24 дня назад

Просмотров: 1

В избранное

Версия для печати

Нашли ошибку?



Контакты



Компания:
Агентство недвижимости "МЕГАЛИТ"

Посмотреть номер телефона

Запросить подробности

- Удачная планировка:
 - Общая площадь - 220 кв. м!!!
 - 3 торговых зала, все комнаты с окнами, оборудованный с/у, кабинет руководителя, кухня, несколько подсобных помещений.
 - 16 видеокамер, охрана.
 - Новый кирпичный дом.
 - Все помещения с ремонтом.
 - Удачное месторасположение, рядом Габишева, Фучика, Кул Гали.
 - Вы можете как развивать свой бизнес, так и сдать данное помещение со всем оборудованием в аренду (холодильники, кассы, компьютеры и т.д.).
 - Удобная парковка - много места для автомобилей.
 - Проходит по ипотеке.
 - Возможна аренда помещения со всем оборудованием-цена 80 тыс.руб. в месяц + комм/услуги.
- Приглашаем для осмотра в любое удобное для Вас время.
Звоните, с удовольствием ответим на ваши вопросы.
Подробнее: артикул объекта 6662 на сайте компании.

Адрес:	г. Казань, Респ. Татарстан, ул. Академика Завойского, д. 21
Тип недвижимости:	Торговое помещение
Площадь:	220 м ²
Цена:	12 000 000 ₽
Дата публикации:	12 нояб. 2015
Дата обновления:	14 нояб. 2015

Посмотреть номер телефона

ЗАО «Экспертная страховая оценка»

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomescheni_e_140_m_680419761

Торговое помещение, 140 м²

Размещено 17 ноября в 09:54. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена

7 840 004 руб.

Агентство

Собственник

Контактное лицо

Андрей

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Город

Казань

Адрес

Гарифа Ахунова ул

Продам торговое помещение 140 м²

Ахунова (ЖК "Солнечный город"), помещение в цокольном этаже с окнами, площадь 140 кв.м., отдельный вход. Свежий ремонт, ранее не эксплуатировалось. Все коммуникации, санузел. Свободная планировка. Идеально под детский центр, садик т.к. большое количество молодых семей с детьми, а детских садов нет. Рядом школа.
Дому 3 года, полностью заселен.
Стоимость 7 840 000 руб.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_51.7_m_676859202

Помещение свободного назначения, 51.7 м²

Размещено 11 ноября в 11:40. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Просмотр

Прода
быстр

Пр

Сд

Вь

Па

Хотите

Пр

Цена

3 500 000 руб. ...

Продавец

Собственник

Показать телефон

Написать сообщение

Город

Казань

Метро

▲ Проспект Победы 3.2 км ▲ Горки 3.8 км ▲ Аметьево 4.2 км

Адрес

ул. Ахунова, 20

Продам помещение свободного назначения 51.7 м²

Продаю помещение свободного назначения.

В помещение уютный ремонт, поделено на зоны, перегородки легко удаляемы. Подходит под любой вид деятельности: детские уч., фото студии, разноплановые магазины, ветеринарные клиники и т.д.

ЖК "Солнечный город" ул. Ахунова, 20

отдельная входная группа

чистовая отделка

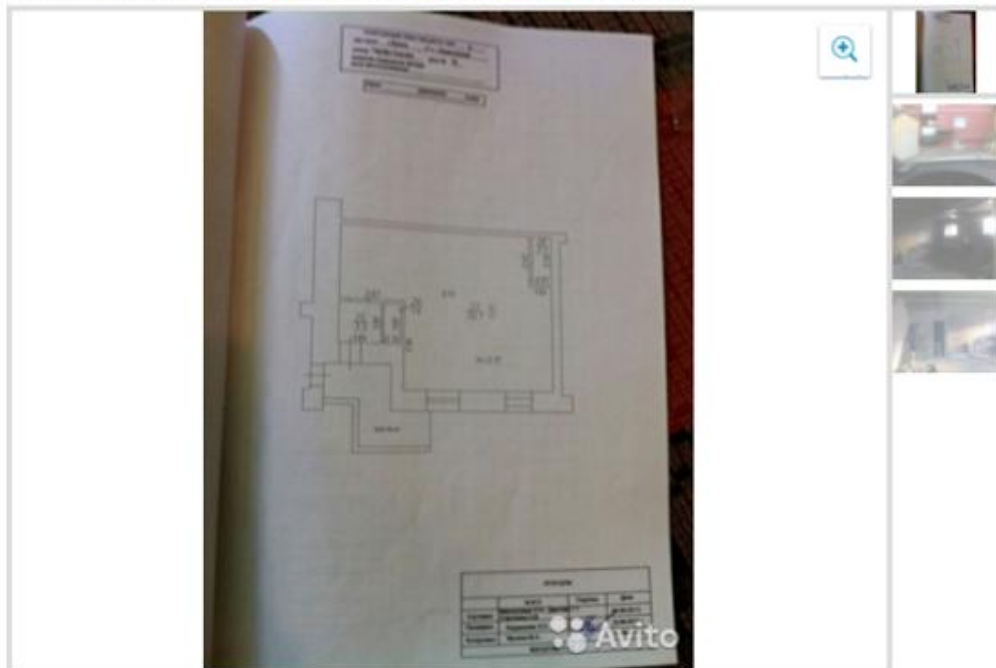
цокольный этаж

коммуникации: холодная и горячая вода, отопление, свет.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_solnechnyy_547618312

Продам помещение свободного назначения,

Размещено 6 декабря в 20:09. [✎](#) [✖](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **2 900 000 руб.** [...](#)

Агентство **Ольга**
на Avito с января 2011

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Город **Казань**

Адрес **Проспект Победы, Гарифа Ахунова 18**

Продам помещение свободного назначения 63 м²

Помещение с черновой отделкой под ваш бизнес.

Аренда

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomescheni_e_187_m_585637309

Торговое помещение, 187 м²

Размещено 12 ноября в 11:27. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Арендная плата

80 002 руб. в месяц

Купить в ипотеку >>

Агентство

Собственник

Контактное лицо

Андрей

Показать телефон

Написать сообщение

Город

Казань

Метро

М Проспект Победы 2.5 км М Горки 3.1 км М Аметьево 3.6 км

Адрес

Урманче 1

Сдам торговое помещение 187 м²

Сдается помещение на 1-й линии, на 1-м этаже с отдельным входом. Черновая отделка. Свободная планировка. Окна на две стороны. Имеется пандус. Дом сдан и заселен. Очень высокая проходимость, рядом остановка трамвая и автобуса, РКБ.
Стоимость 80 тыс. руб.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomescheni_e_188_m_630097630

Торговое помещение, 188 м²

Размещено 25 ноября в 22:33. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление



Арендная плата **75 200 руб. в месяц**

[Купить в ипотеку >>](#)

Агентство **Компания VIP-Хаус**
на Avito с ноября 2013

Контактное лицо **Руслан**

[Показать телефон](#)

Город **Казань**

Метро **М** Проспект Победы 3.2 км **М** Горки 3.8 км **М** Аметьево 4.2 км

Адрес **Ахунова, 20**

Сдам торговое помещение 188 м²

Помещение под магазин, раньше был продуктовый магазин супермаркет, можно под продукты аптеку, все лицензии на торговлю есть, вывеска, паспорта документы, сигнализация видеонаблюдение около 15 камер, 2 входа парадный и черный, дополнительная информация по телефону. Коммунальные услуги отдельно.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_52_m_682230091

Офисное помещение, 52 м²

Размещено 19 ноября в 22:02. [✎](#) [✕](#) Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата **20 000 руб. в месяц** [...](#)

Арендодатель **Таня**

[Показать телефон](#)

Город **Казань**

Метро **М** Проспект Победы 3.3 км **М** Горки 3.8 км **М** Аметьево 4.2 км

Адрес **ул. Ахунова д.20**



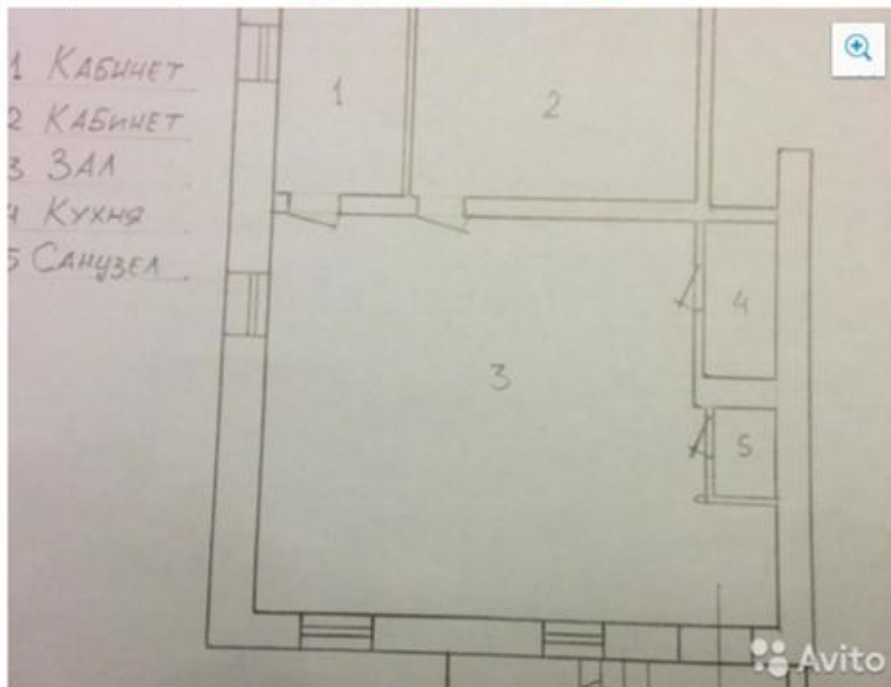
Сдам офисное помещение 52 м²

Сдаю офисное помещение в цокольном этаже с окном с отдельным входом и хорошим ремонтом. Сигнализация. Рассматриваю вариант продажи.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_685424540

Сдам помещение свободного назначения

Размещено 25 ноября в 11:45. ✎ ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Арендная плата **61 000 руб. в месяц** ...

Агентство **Алёна Инград**
на Avito с 24 октября 2015

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Город **Казань**

Метро **М** Проспект Победы 3.2 км **М** Горки 3.8 км **М** Аметьево 4.2 км

Адрес [Ахунова 18](#)

Сдам помещение свободного назначения 130 м²

Сдам свободное помещение. Квадратура 130 м². Находится на Ахунова. к.у. платится отдельно. Цокольный этаж. проведено 15кВт. Отделка предчистовая. На данный момент делается ремонт. Есть паковка. Можно под что угодно, кроме продуктов. Можно разместить вывеску. потолки 280 см, армстронг, полы керамогранит. Большой зал, кабинет руководителя, кухня. Отдельный вход. Звоните

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_651602268

Помещение свободного назначения, 90 м²

Размещено 2 декабря в 15:25.   Редактировать, закрыть, поднять объявление



Арендная плата **50 000 руб. в месяц** 

Агентство **Ралина**
на Avito с апреля 2015

 Показать телефон

Город **Казань**

Метро  Горки 3.5 км  Проспект Победы 3.1 км  Аметьево 3.9 км

Адрес [Баки Урманчы 8](#)

Сдам помещение свободного назначения 90 м²

Сдаю помещение свободного назначения, общая площадь 90 кв.м. сделан ремонт, стены покрашены, пол плитка, первая линия от дороги, хорошая проходимость, раньше был продуктовым магазином, раскрученная точка, подойдет под любой вид деятельности.