



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 016-01/2019

**справедливой стоимости
нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м,
расположенных по адресу:
Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань,
ул. Мидхата Булатова, д. 5,
а также полученных в результате разделения
вышеуказанных помещений на 2 нежилых
помещения –
нежилого помещения общей площадью 161,4 кв.м.
и нежилого помещения общей площадью 190,4
кв.м.**

Дата оценки: 24 января 2019 г.

Дата составления отчета: 24 января 2019 г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытым
паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Солнечный город»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)	5
1.3. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ	5
1.4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	5
1.5. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	6
1.6. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	6
1.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	6
1.8. Вид стоимости	6
1.9. Дата оценки	6
1.10. Дата составления отчета	6
1.11. Информация о визуальном осмотре	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	9
4.1. Сведения о Заказчике	9
4.2. Сведения об Оценщике	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	11
6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ОЦЕНЩИКА	11
7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
8.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
8.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ	14
8.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	15
8.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	15
8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.	17
8.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	17
6.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
6.5.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	17
6.5.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	19
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	21
8. АНАЛИЗ РЫНКА	25
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	25

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
8.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА	37
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	41
8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА	41
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	42
9.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	42
9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	44
9.2.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	44
10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.	45
10.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	45
10.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.	47
10.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.	50
10.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	56
10.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ	57
10.6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	58
11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	65
11.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	65
11.2. МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ.	65
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.	83
12.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	83
12.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	87
12.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	89
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.	90
14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ	90

ГЕНЕРАЛЬНОМУ ДИРЕКТОРУ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"Управляющая Компания "Джи Пи Ай"
Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ
«Солнечный город»
Конюхову И.В.

Уважаемый Игорь Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №7 от 21.01.2019 г. к Договору №1789 от 28 ноября 2017 г. на оказание услуг по оценке справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 351,8 кв.м, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, а также полученных в результате разделения вышеуказанных помещений на 2 нежилых помещения - нежилого помещения общей площадью 161,4 кв.м. и нежилого помещения общей площадью 190,4 кв.м., специалистом АО «ЭСО», был составлен отчет об оценке №016-01/2019 от 24.01.2019 г.

Согласно Указанию ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

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

Данное заключение было подготовлено в соответствии с объемом работ, который был совместно определен Заказчиком и Оценщиком в Договоре на оказание услуг, а также в соответствии с утвержденными приказами Минэкономразвития РФ: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) от 20.05.2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) от 20.05.2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.11.2014 г. №611, а также по Международным стандартам оценки (МСО 2017) и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости нежилых помещений пообъектно, по состоянию на 24 января 2019 г., приведена в таблицах ниже.

Таблица 1. Справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. (без НДС 20 %)
1	Нежилые 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	7 137 754	5 948 128
ИТОГО			7 137 754	5 948 128

Таблица 2. Справедливая стоимость нежилых помещений, полученных в результате разделения нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м на 2 нежилых помещения

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. (без НДС 20 %)
1	Нежилое помещение общей площадью 161,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1503	Подвал	3 716 426	3 097 022
2	Нежилое помещение общей площадью 190,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1505	Подвал	4 384 190	3 653 492
ИТОГО			8 100 616	6 750 514

Генеральный директор



А.И. Басос

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Объекты оценки

Нежилые помещения общей площадью 351,8 кв. м, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д.5, а также полученные в результате разделения вышеуказанных помещений на 2 нежилых помещения - нежилого помещения общей площадью 161,4 кв.м. и нежилого помещения общей площадью 190,4 кв.м.

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

Таблица 3. Нежилые помещения общей площадью 351,8 кв. м

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ
1	Нежилые 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

Источник информации: задание на оценку

Таблица 4. Нежилые помещения, полученные в результате разделения нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м на 2 нежилых помещения

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ
1	Нежилое помещение общей площадью 161,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1503	Подвал
2	Нежилое помещение общей площадью 190,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1505	Подвал

Источник информации: задание на оценку

1.3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Право общей долевой собственности. Ограничение (обременения) права: доверительное управление.

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

Характеристики оцениваемых объектов и их частей содержатся

документах, перечень которых приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета.

1.5. Цель оценки

Оценка справедливой стоимости

1.6. Предполагаемое использование результатов оценки

Для определения стоимости чистых активов инвестиционных фондов

1.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Подробное описание допущений и ограничений приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета.

1.8. Вид стоимости

Справедливая

1.9. Дата оценки

24.01.2019 г.

1.10. Дата составления отчета

24.01.2019 г.

1.11. Информация о визуальном осмотре

Осмотр проводился в июле 2018 г., по данным Заказчика, за период прошедший с даты осмотра до даты оценки изменений не произошло.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Федеральные и международные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты оценки (МСО 2017);
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СВОД».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение Оценщиков относительно величины 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.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины справедливой стоимости оцениваемого объекта.
- 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.
- Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).
- Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта.
- 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.
- 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.
- 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.
- Значение статистической погрешности при расчете рыночной стоимости законодательно не утверждено. Однако данное значение в статье Л.А. Лейфера «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика» и ст. 40 Налогового Кодекса Российской Федерации определено на уровне 20%.

- Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.
- Оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Солнечный город»
Адрес места нахождения	127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр. 1, эт. цоколь, помещение III, ком. 1-5
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1077759683880 от 03.09.2007 г.
Банковские реквизиты	ИНН 7725616128; КПП 770701001 р/с: 40701810001010053349 в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва, к/с: 301018108000000000126 БИК 044525126

4.2. Сведения об оценщике

Оценщик, работающий на основании трудового договора	<u>Клинова Наталья Дмитриевна</u> 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 – Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД») (регистрационный № 785). Ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» (полис № 922/1446535726 период страхования с 27.10.2018 г. по 26.10.2019 г.) Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 001614-1 от 25.12.2017 г., сроком действия до 25.12.2020 г. Почтовый адрес оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: klinova@esocom.ru. Номер контактного телефона: 8-495-223-27-37. Стаж работы в оценочной деятельности с 2002 года.
Наименование юридического лица, с которым заключили трудовой договор	Акционерное общество «ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА» (АО «ЭСО»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003 г.
Адрес места нахождения юридического лица	115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5
Сведения о членстве в не	Членство в Общероссийской общественной организации «Российское

коммерческом партнерстве	общество оценщиков» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Свидетельство об аккредитации от 13.03.2018 г.
Банковские реквизиты	р/сч. № 40702810006000038387 АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» к/сч. № 30101810445250000166 в Отделении 3 Москва, БИК 044525166
Сведения о страховом полисе юридического лица	Страховой полис №922/1329655158 от 02.02.2018 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 20.02.2018 г. по 19.02.2019 г.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

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

6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ОЦЕНЩИКА

Требование о независимости выполнено

7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

7.1. Основание для проведения оценки

Дополнительное соглашение №7 от 21.01.2019 г. к Договору 1789 от 28 ноября 2017 г., Задание на оценку (Приложение №1 к Дополнительному соглашению).

7.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 5. Нежилые помещения общей площадью 351,8 кв. м

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ
1	Нежилые 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

Источник информации: задание на оценку

Таблица 6. Нежилые помещения, полученные в результате разделения нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м на 2 нежилых помещения

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ
1	Нежилое помещение общей площадью 161,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1503	Подвал
2	Нежилое помещение общей площадью 190,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1505	Подвал

Источник информации: задание на оценку

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

Таблица 7. Результаты подходов при оценке помещения общей площадью 351,8 кв. м, руб. с НДС

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
1	Нежилые помещения общей площадью 351,8 кв. м, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	-	7 400 817	6 874 691

Источник информации: расчеты оценщика

Таблица 8. Результаты подходов при оценке помещений, полученных в результате разделения нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м на 2 нежилых помещения, руб. с НДС

№ п/п	Наименование	Затратный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Доходный подход, руб. с НДС
1	Нежилое помещение общей площадью 161,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1503	-	3 731 891	3 700 960
2	Нежилое помещение общей площадью 190,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1505		4 402 429	4 365 950

Источник информации: расчеты оценщика

1.4. Итоговая величина справедливой стоимости

Таблица 9. Справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. (без НДС 20 %)
1	Нежилые помещения общей площадью 351,8 кв. м, по	Подвальный этаж, помещения №№ 33,	7 137 754	5 948 128

адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53		
ИТОГО		7 137 754	5 948 128

Таблица 10. Справедливая стоимость нежилых помещений, полученных в результате разделения нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м на 2 нежилых помещения

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. (без НДС 20 %)
1	Нежилое помещение общей площадью 161,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1503	Подвал	3 716 426	3 097 022
2	Нежилое помещение общей площадью 190,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1505	Подвал	4 384 190	3 653 492
ИТОГО			8 100 616	6 750 514

7.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Справедливая 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 справедливой стоимости оцениваемого объекта без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с оцениваемыми объектами.

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

8.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

1. Задание на оценку от 21.01.2019 г.;
2. Выписка из ЕГРН от 07.10.2016 г. на нежилое помещение общей площадью 351,8 кв.м, по адресу: Российская Федерация,

Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5;

3. Заключение по результатам обследования №1243 от 23.11.2018 г.

8.2. 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 таблице ниже.

Описание объекта оценки производилось на основании документов, копии которых приведены в Приложении. Материалы фотофиксации внешнего и внутреннего состояния объекта, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

8.2.1. Сведения об имущественных правах

**Таблица 11. Сведения об имущественных правах на нежилые помещения
общей площадью 351,8 кв. м**

№ п/п	Наименование	Вид права	Субъект права
1	Нежилые 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	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солнечный город», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Таблица 11. Сведения об имущественных правах на нежилые помещения,
полученные в результате разделения нежилых помещений общей площадью
351,8 кв. м на 2 нежилых помещения**

№ п/п	Наименование	Вид права	Субъект права
1	Нежилое помещение общей площадью 161,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1503 Подвал	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев – Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солнечный город», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов
2	Нежилое помещение общей площадью 190,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5,		

пом. 1505 Подвал		владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
---------------------	--	---

8.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

8.2.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Таблица 12. Описание дома, в котором расположены оцениваемые помещения

Наименование	Характеристика
Тип дома	Кирпичный
Год постройки	2007
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5
Этажность дома	10 этажей
Общая площадь дома, кв.м	32 920
Количество подъездов	10
Количество жилых помещений	371
Площадь жилых помещений, кв.м	28 259
Площадь нежилых помещений, кв.м	3 405
Серия	1-464 А-1
Перекрытия	Железобетонные
Несущие стены	Каменные, кирпичные
Состояние дома	Хорошее
Состояние внешней отделки	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Хорошее
Уровень защищенности подъезда	Домофон
Состояние общественных зон подъезда	Хорошее
Лифты	Есть
Мусоропровод	Есть
Газоснабжение	Есть
Электричество	Есть
Горячее водоснабжение	Центральное
Сведения об износах и устареваниях	Сведения о физическом износе предоставлены не были, признаки функционального и внешнего устареваний отсутствуют

Таблица 13. Описание нежилого помещения общей площадью 351,8 кв. м

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер помещения	16:50:171113:2784
Общая площадь, кв.м	351,8
Номер помещения на плане БТИ	№№33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53
План помещения	-
Наличие отдельного входа	Есть
Этаж	Подвальный
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Сведения об износах и устареваниях	Сведения о физическом износе предоставлены не были, признаки функционального и внешнего устареваний отсутствуют

Таблица 14. Описание помещения 1503

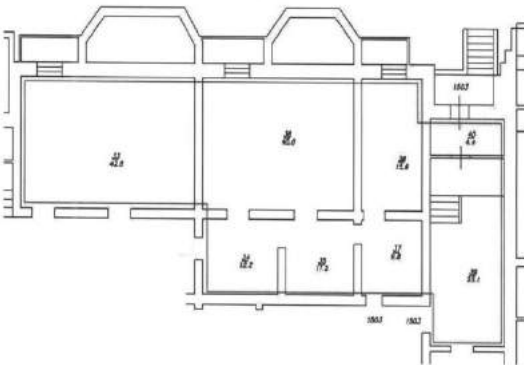
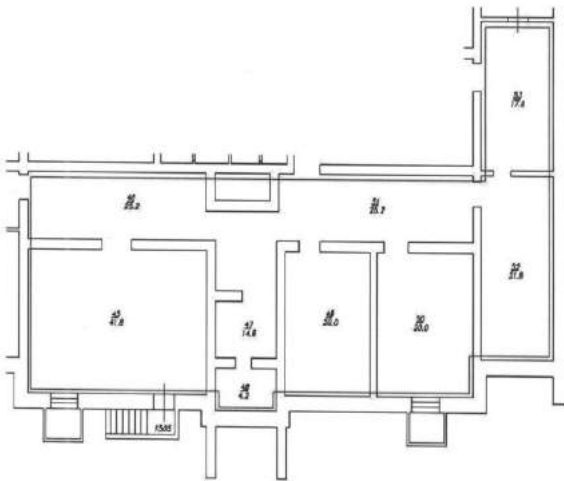
Наименование	Характеристика
Кадастровый номер помещения	Не зарегистрирован
Общая площадь, кв.м	161,4
Номер помещения на плане БТИ	1503
План помещения	План помещения помещения №1503 
Наличие отдельного входа	Есть
Этаж	Подвал
Состояние отделки	Требуется капитального ремонта
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Сведения об износах и устареваниях	Сведения о физическом износе предоставлены не были, признаки функционального и внешнего устареваний отсутствуют

Таблица 15. Описание помещения 1505

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер помещения	Не зарегистрирован
Общая площадь, кв.м	190,4
Номер помещения на плане БТИ	1505
План помещения	План помещения помещения №1505 
Наличие отдельного входа	Есть
Этаж	Подвал

Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт
Текущее использование	Помещение свободного назначения
Сведения об износах и устареваниях	Сведения о физическом износе предоставлены не были, признаки функционального и внешнего устаревания отсутствуют

8.3. 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 объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не имеется.

8.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

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

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

6.5.1. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5 (р-он Приволжский).

Казань — 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. Город имеет зарегистрированный бренд «Третья столица России».

Площадь города Казань составляет 425,3 кв. км, численность населения 1 243 500 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.

Территория города республиканского значения Казань делится на 7 административно-территориальных единиц — районов (районов в городе), не являющихся муниципальными образованиями: 1 — Авиастроительный; 2 — Вахитовский; 3 — Кировский; 4 — Московский; 5 — Ново-Савиновский; 6 — Приволжский; 7 — Советский.

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод и уникальный в России кластер

сразу трёх предприятий авиационной промышленности — заводы самолётостроения КАПО (производитель крупнейшего в мире стратегического бомбардировщика Ту-160), вертолётостроения КВЗ и двигателестроения КМПО.

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

Общественный транспорт и личные автомобили являются в Казани основными видами транспорта.

Седьмой в России, Казанский метрополитен был торжественно открыт 27 августа 2005 года во время празднования Тысячелетия города. К Универсиаде 2013 открыты ещё 3 новые станции метро. К Тысячелетию в Казани был также сооружён автодорожный мост Миллениум, ставший символом праздника и символом самого города).

Приволжский район — один из семи районов в городе Казани. Крупнейший по территории район Казани, занимающий южную часть города. На территории Приволжского района расположены один из трёх самых крупных в городе и первый среди них по времени начала сооружения (1970-е гг) «спальный» район Горки (восточная часть района), несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий, больничный городок РКБ/ДРКБ/НИИТО. От района к Международному аэропорту «Казань» идёт автотрасса и имеется линия линии городской электрички.

В районе продолжается уплотнение существующих и строительство новых «спальных» микрорайонов массовой жилой застройки — Горки-3, экопарк Дубрава, Солнечный город.

Описание ЖК «Солнечный город», в котором находятся оцениваемые объекты

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

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

Для уже сформированных и укомплектованных семей микрорайон полностью закрывает проблему организации детского образования. Для

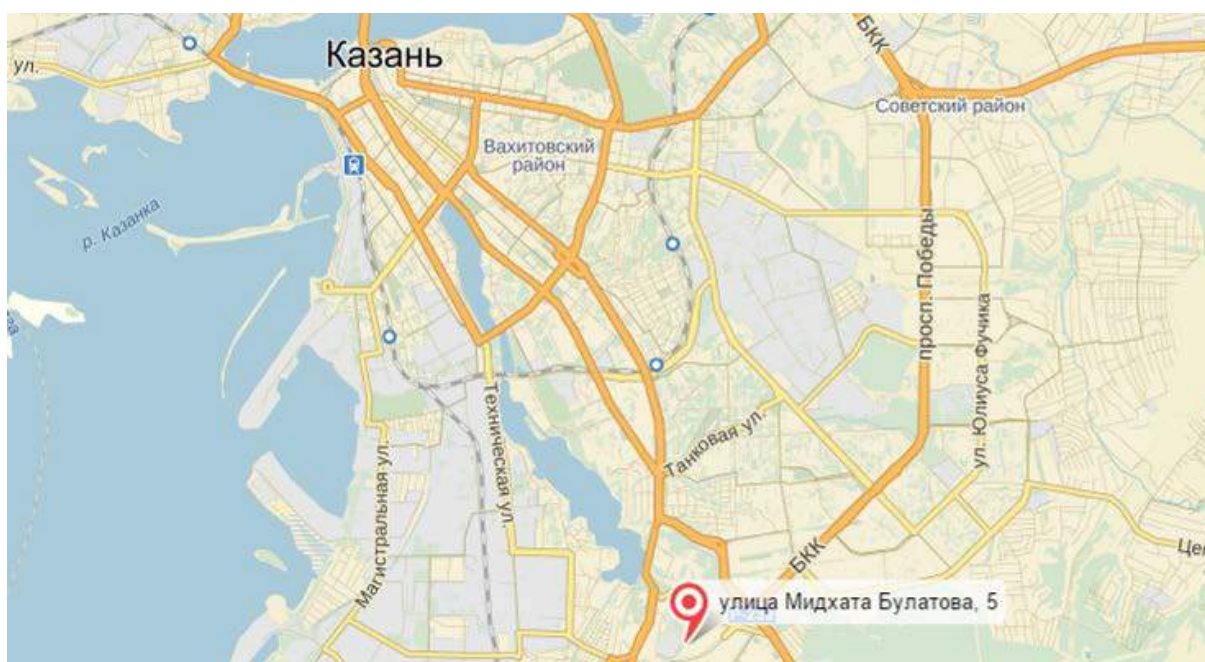
этого спроектированы семь детских садов и одна школа в пределах не более 10 минут неспешной ходьбы от любого дома комплекса.

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

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

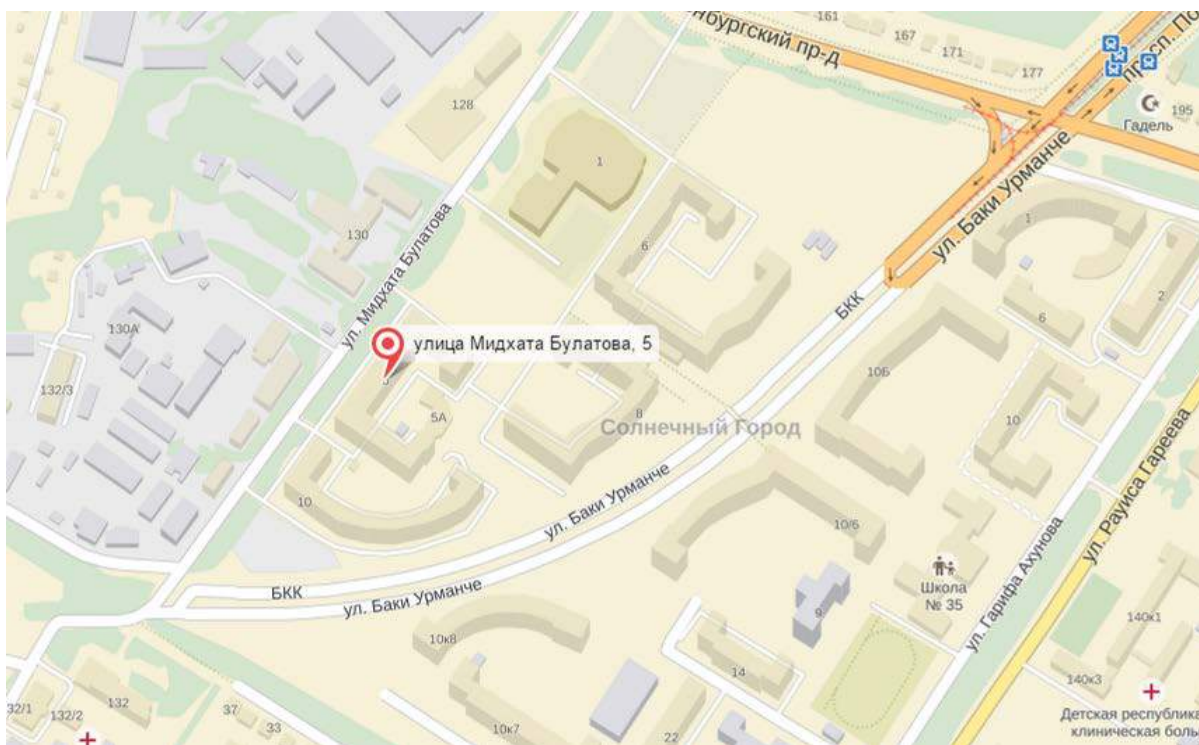
6.5.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рисунок 1. Расположение оцениваемых объектов на карте города



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

Рисунок 2. Расположение дома, в котором находятся оцениваемые объекты (увеличенный масштаб)



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

Таблица 16. Анализ местоположения дома, в котором находятся оцениваемые объекты

Характеристика	Значение
Расположение	Жилой комплекс «Солнечный город» расположен в Приволжском районе, на юго-востоке г. Казани и представляет из себя большой микрорайон, располагающийся на южном конце Проспекта Победы
Транспортная доступность	Рядом остановка общественного транспорта и конечная остановка ускоренного трамвая №5 на котором можно быстро доехать до станции метро Проспект Победы.
Общественный транспорт	Ст. метро «Проспект Победы» - 3,1 км; «Горки» - 3,4 км; «Аметьево» - 3,7 км
Интенсивность движения транспорта	Средняя
Деловая активность	Низкая
Историческая и культурная значимость дома	Нет
Наличие объектов, расположенных рядом и снижающих или повышающих привлекательность конкретного двора и района в целом	Жилой комплекс расположен вдали от промышленных объектов, недалеко Фермский лес.

Источник информации: результат визуального осмотра

Рисунок 3. Социальная инфраструктура



7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ

выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

Критерии анализа наиболее эффективного использования.

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

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

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

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

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

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

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

Анализ земельного участка как условно свободного

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

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Оцениваемые объекты являются встроенными помещениями, расположенными 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, сферу бытовой деятельности, гостиницу, досуговый центр и др.

Осмотр оцениваемого помещения показал, в настоящее время они используются в качестве офисных и торговых помещений (часть помещений без отделки). Ниже приведен анализ критериев НЭИ объекта оценки.

Таблица 17. Анализ наиболее эффективного использования

Критерий НЭИ	Варианты использования			Примечание
	Офисное	Торговое	Производственно-складское	
Физическая возможность	+	+	-	Исходя из расположения помещений в подвале, наличия отдельного входа, отсутствия строгой пропускной системы, высоты потолков и отсутствия грузоподъемных механизмов, помещение могут использоваться в качестве офисных, торговых и складских.
Юридическая законность	+	+	+	Нет ограничений в использовании
Финансовая осуществимость	+	+	-	Помещения находятся в удовлетворительном состоянии (часть помещений без отделки) и возможны к использованию в качестве объектов 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 и существенно превышают ставки на производственно-складскую недвижимость.
-------------------------	---	---	---	---

Источник информации: выводы оценщика

Таким образом, вариантом наиболее эффективного использованием объектов, будет являться их эксплуатация в качестве помещений свободного назначения под офисную и торговую деятельность.

8. АНАЛИЗ РЫНКА

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

Политическая и социально-экономическая обстановка РФ и её влияние на рынок недвижимости¹

Недвижимость, по определению, связана с землёй, поэтому относится к региональному рынку недвижимости. Цена предложения и продажи на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия зависят от состояния экономики страны и государственной политики в целом. Политика и экономика неразрывно связаны. Слабая политика ведёт к падению экономики и распаду страны. Сильная политика, сильное руководство ведут к сильной экономике: государство обеспечивает благоприятные межгосударственные внешние условия, формирует и совершенствует отраслевую структуру экономики, создаёт и поддерживает условия развития предприятий, организаций и домашних хозяйств, обеспечивая рост доходов бизнеса и населения, улучшая демографические условия, развивая кадровый потенциал, повышая благосостояние народа.

Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет, чтобы выявить определённый тренд. Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в стране в 1990 - 1999 гг., привели к разрыву хозяйственных связей между всеми предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, крупные города обросли «лесом» строительных кранов, машин и механизмов.

¹ По данным из открытого источника: <https://statrilt.ru/arkhiv-analizov>

Учитывая модернизированную за этот период оборону и сохранившуюся ядерную мощь России, такое развитие и усиление страны нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после распада Советского Союза.

Политическое руководство России при поддержке со стороны значительного большинства населения, что подтвердили президентские выборы 18 марта, выбрало путь независимости государства и экономического развития в интересах собственной страны. Поэтому усиливающаяся Россия стала для Запада главным препятствием сохранения мирового господства и это препятствие США стремится устранить любыми средствами: экономическими, политическими, военными. Только Россия не позволила США уничтожить законное правительство в Сирии, Россия защитила от украинских нацистов русское население Украины в Крыму и в Донбассе, Россия не позволила США расправиться с Ираном, только Россия фактически является опорой для Китая и КНДР в их самостоятельности и независимости от США, поскольку только Россия потенциально может гарантированно уничтожить США и их главных союзников в случае их агрессии. Поэтому возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявилось в событиях на Украине и в Сирии, в провокациях западных спецслужб с химическим оружием и отравлением бывших российских граждан, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний и политических деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель - сохранение мирового лидерства, полный контроль международных финансов, привлечение и использование передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей элиты.

Вместе с тем, несмотря на беспрецедентные действия по международной изоляции России, несмотря на демонстрацию США своей военной мощи во всех значимых регионах мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8%, а в 1 кв. 2018г. к 1 кв. 2017г. на 22,1%. При этом, высокое положительное сальдо торгового баланса по итогам 2017г. в сумме 130,3 млрд. долл. (+22,3% к обороту) и в 1 кв. 2018г. в сумме 48,4 млрд. долл. (+30,1% к обороту) обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

Социально-экономическое положение РФ по итогам ноября 2018 г.²

По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2018 г. рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г. Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли.

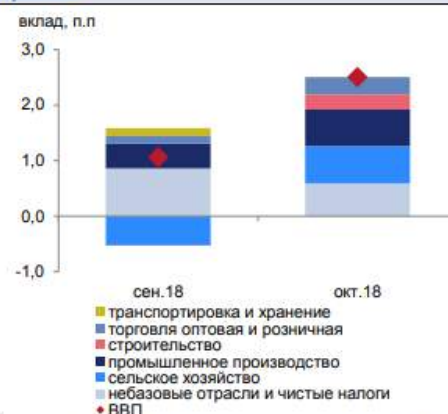
Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Рис. 1. Рост ВВП в октябре ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...за счет увеличения вклада базовых отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Данные Росстата в октябре 2018 г. указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности. В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился – до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее.

В помесечном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют околонулевую динамику. Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре демонстрировали более позитивную динамику. В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2 % г/г и 10,1 % г/г соответственно с 6,2 % г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях. Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.

Рис. 7. Данные Росстата указывают на дальнейшее замедление потребления...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. ...в то время как «жесткие» данные демонстрируют более позитивную динамику



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России.

Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за июль–сентябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (1,8–2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил 8,4 % г/г (в августе – 10,1 % г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до 4,9 % г/г по сравнению с 6,8% г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре (10,8 % г/г в номинальном выражении, 7,2 % г/г – в реальном).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России. В помесечном выражении (с исключением сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась – до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году. Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранилась на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее).

В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции – до 0,24 % м/м SA по сравнению с 0,32 % м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6 % м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

Рост ставок по депозитам оказывает поддержку депозитной базе банков, в то время как долгосрочные кредитные ставки в основных сегментах банковского рынка демонстрируют разнонаправленную динамику. В основных сегментах рынка рублевых депозитов в сентябре–октябре наблюдался рост ставок. Так, ставки по вкладам населения в рублях на срок свыше 1 года выросли до 6,02 % в сентябре и 6,56 % в октябре с уровнем приблизительно 5,7 % в июне–августе. Ставки по розничным и корпоративным депозитам, номинированным в долларах США, в сентябре–октябре также росли. Динамика ставок по кредитам в последние месяцы была менее равномерной. Процентные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года начиная с августа закрепились выше 9 % (9,16 % в октябре), что выше уровней апреля–июля (8,4–8,6 %). Снижение ипотечных ставок в сентябре и октябре приостановилось. В то же время за счет удешевления заимствований в других сегментах рынка потребительского кредитования ставки по кредитам населению на срок свыше 1 года (включая ипотечные) в целом продолжили снижение (до 12,50 % в сентябре и октябре с уровнем около 13 % в летние месяцы).

Социально-экономическое положение Казани³

В Казани с начала 2018 года сохраняется стабильная социально-экономическая ситуация. Большинство индикаторов показывают положительную динамику.

Выросли объемы промпроизводства, жилищного строительства и платных услуг населению. Сохраняется на прежнем высоком уровне объем инвестиций. Уменьшился уровень зарегистрированной безработицы. Вырос уровень заработной платы и оборот розничной торговли.

Ведущее место в экономике города по праву принадлежит промышленному производству. Так, индекс промышленного производства в Казани составил 106,4%. Стоит отметить, что в республике и в России темпы роста объемов промышленного производства были более сдержанные – 101,9% по республике и 103% по стране в целом.

Крупными и средними предприятиями города отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг на сумму 220 млрд рублей, что выше уровня прошлого года на 7,5%.

Заметный рост производства показали производители пищевых продуктов, машин и оборудования, бумаги и бумажных изделий, готовых металлических изделий, а также сетевые компании.

Это результаты работы прежде всего таких предприятий, как БКК, хлебозавод №2, «Вакууммаш», Компрессорный завод, КМПО, «Электрон», КМИЗ.

Высокую производительность показали те предприятия, которые в 2017 году проводили модернизацию основных средств за счет замены оборудования и выпуска новой продукции.

Хуже, чем в аналогичном периоде прошлого года, показатели предприятий в таких секторах экономики, как производство прочих транспортных средств и оборудования (94,9%) и производство прочей неметаллической минеральной продукции (93%).

Модернизация ведущих предприятий и улучшение производственной базы находят свое отражение в позитивной динамике инвестиционной деятельности. С начала года в экономику города привлечено 106,4 млрд рублей инвестиций в основной капитал, что на 2,6% больше, чем в прошлом году. Значительная доля инвестиций сконцентрирована в строительстве и операциях с имуществом. Совокупная доля вложений в эти направления составила 98%. В рейтинге городов-миллионников по

³ <https://www.kzn.ru/meriya/press-tsentr/doklady-s-dp/ob-itogakh-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-kazani-za-9-mesyatsev-2018-goda/>

объему инвестиций в основной капитал по крупным и средним предприятиям Казань на втором месте после Екатеринбурга.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» крупными и средними предприятиями, составил 19,3 млрд рублей, что на 5,8% ниже уровня прошлого года. Значительная часть объемов, как и в прошлые годы, приходится на жилищное строительство. Всего введено 529 тыс. кв.м жилья, это на 1,5% выше уровня прошлого года. Это 8110 новых благоустроенных квартир и 413 индивидуальных жилых домов. Согласно рейтинговой оценке социально-экономического положения среди крупных городов России Казань стабильно находится в тройке лидеров по виду деятельности «Строительство» в целом, вводу жилья, а также в расчете на одного жителя.

На потребительском рынке прослеживается положительная динамика по темпам роста оборота розничной торговли и общественного питания. Казань продолжает оставаться привлекательной для крупных игроков рынка ритейла и логистических услуг. По итогам 9 месяцев оборот розничной торговли зафиксирован на отметке 385,4 млрд рублей. Рост составил 7,4%.

В сфере общественного питания оборот в целом увеличился на 9,3%. Значительное влияние на увеличение оборота оказал прошедший в этом году чемпионат мира по футболу. В дни чемпионата Казань приняла свыше 300 тысяч туристов.

Объем платных услуг вырос на 3%. Сводный индекс потребительских цен на все товары и платные услуги составил 102,2 %.

Малый бизнес занимает одну треть в экономике Казани, в нем задействована треть всего работающего населения города, также на МСБ приходится одна третья часть получаемых городом налогов.

В первом полугодие 2018 года в Казани осуществляли свою деятельность более 80 тысяч субъектов малого и среднего предпринимательства. На малых предприятиях занято 176 тысяч человек. Оборот малых предприятий вырос к уровню прошлого года на 32% и составил 313 млрд рублей.

На 1 октября поступления налоговых платежей в бюджет города без учета НДФЛ составили 1 млрд 873 млн рублей – на 13,5% выше соответствующего уровня прошлого года.

Среднемесячная заработная плата за 9 месяцев 2018 года на крупных и средних предприятиях города, по данным Татарстанстата, превысила 43 тысячи рублей и увеличилась по сравнению с аналогичным периодом 2017 года на 10%. В реальном выражении, с учетом инфляции, рост составил 7,8%. Максимальная оплата труда по-прежнему у работников, занятых финансовой деятельностью, а также в сфере производства и распределения электроэнергии, газа и воды – свыше 54 тыс. рублей.

Реализация мероприятий майских Указов и увеличение минимального размера оплаты труда в мае этого года способствуют тому, что темп роста средней заработной платы в отраслях здравоохранения и образования по-прежнему превышают среднегородской.

Тревожит то, что среднемесячная заработная плата работников малых предприятий зафиксирована на уровне 23 тыс. рублей, что на 8,6% ниже соответствующего периода прошлого года. Не исключено, что снижение обусловлено тем, что некоторые предприниматели осуществляют свою деятельность, используя «серые схемы» выплат заработной платы.

На сегодня в рейтинге крупных городов России Казань по зарплате находится на 7-м месте.

Улучшение ситуации на рынке труда напрямую оказывает положительное влияние на экономический рост. С начала текущего года ситуация продолжает оставаться стабильной.

Миграционный прирост в целом по Казани составил свыше тысячи человек, что на 26% ниже соответствующего периода прошлого года. Снижение обусловлено увеличением количества выбывших.

Подводя итоги, необходимо отметить, что экономика города работает стабильно и показатели 9 месяцев позволяют давать оптимистичные прогнозы по итогам года в целом.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Оцениваемые объекты представляют собой помещения под офисную, торговую или бытовую деятельность.

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

Само появление помещений свободного назначения во многом определено стремительным развитием малого бизнеса, которому постоянно требуются помещения для своей деятельности.

Для каждого ПСН имеется оптимальный вид применения, определяемый его месторасположением и конструктивными особенностями.

Классификация помещений свободного назначения.⁴

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

⁴ http://www.tatre.ru/articles_4_id15922

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

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

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

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

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

Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан и г. Казань⁵

К концу 2019 года цены на жилье и коммерческую недвижимость, в которой обычно размещаются офисы различных компаний, могут вырасти до докризисного уровня. К такому выводу пришли специалисты Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, изучив соответствующий рынок.

Согласно результатам мониторинга Минземимущества за шесть месяцев этого года рынок коммерческой недвижимости стабилизировался — падение цен прекратилось, и, как считают специалисты, к концу текущего года стоимость офисных объектов может достичь докризисного уровня. Оно и понятно: уровень ежегодной инфляции в России не опускается ниже 7-9% в год, значит, дорожают

⁵ <http://rt-online.ru/p-rubr-obsh-1815/>

стройматериалы, энергоносители, увеличивается заработная плата и так далее. Следовательно, себестоимость строительства растет, что не может не отражаться на цене коммерческих объектов. Если еще несколько лет назад срок окупаемости офисных центров составлял 6-7 лет, то в настоящее время доходит до 10-15 лет.

Согласно общепринятой классификации офисные здания подразделяются на классы А, В, С, Д. Офисов класса А в республике всего два. Особенность таких бизнес-центров заключается в том, что помещения в них не продаются, а только сдаются в аренду. Продажная цена объектов классов В, С, Д зависит в основном от их местоположения. Максимальная цена характерна для офисов класса В в центральном, Вахитовском, районе Казани. Стоимость одного квадратного метра здесь колеблется от 50-60 тыс.руб. (на улицах Волкова, Достоевского) до 135 тыс.руб. (на Большой Красной, Баумана, Дзержинского). В зонах массовой жилой застройки столицы стоимость офисных помещений с евроотделкой не превышает 80 тыс.руб. за кв.м (улицы Чистопольская, Меридианная и другие). Цена на коммерческую недвижимость классов С, Д — 35-50 тыс.руб. за кв.м с учетом проведенного косметического ремонта помещений или с элементами евроремонта (это самые востребованные объекты).

В других городах Татарстана, прежде всего в Набережных Челнах, Альметьевске, Зеленодольске и Нижнекамске, цены на офисную недвижимость обычно не превышают 50 тыс.руб. за кв.м. Минимальная стоимость в крупных городах не опускается ниже 15-20 тыс.руб. за кв.м. В иных населенных пунктах квадратный метр офиса можно купить не дороже чем за 30 тыс.руб. за кв.м.

Любопытна ситуация с торговыми площадками, обеспеченность которыми на 1000 татарстанцев составляет 580 кв.м. В Казани и Набережных Челнах — свыше 800. Это один из самых высоких показателей среди российских городов (впереди нас только Москва и Санкт-Петербург). По мнению специалистов рынка коммерческой недвижимости, в столице и некоторых других крупных городах республики явно имеется переизбыток торговых площадей, объем которых, к примеру, в Казани за последние шесть лет увеличился в полтора раза и составил один миллион 79 тыс.кв.м. Пустует ряд неудачных торговых центров, построенных на фоне прежней активности.

Помещения в крупных (площадь в несколько десятков тысяч квадратных метров) торгово-развлекательных комплексах редко фигурируют на рынке продаж — в основном предлагаются в аренду. Распродажа характерна для «точек» поменьше. В масштабах республики максимальные цены на торговые «квадраты» в Вахитовском районе Казани, особенно в самом ее сердце — на улицах Баумана, Правобулачной, Левобулачной и в их окрестностях (доходят до 90-120 тыс.руб. за кв.м). Самые дешевые столичные торговые площади в Кировском и Авиастроительном районах (от 20 до 50 тыс.руб. за кв.м).

В Набережных Челнах, Альметьевске, Нижнекамске, Зеленодольске цены редко достигают 50 тыс.руб. за кв.м, в среднем они составляют 30-40 тыс.руб. за кв.м. В небольших городах и сельских населенных пунктах стоимость торгового «квадрата» обычно варьируется в пределах 8-20 тыс.руб. за кв.м.

Вместе с тем в последние годы наибольшую популярность получила аренда недвижимости, особенно для сфер бизнеса, имеющих отношение к торговле. Ставки на аренду торговых точек по республике с начала нынешнего года в основном снижались. Остались на прежнем уровне лишь в наиболее успешных торговых центрах. Размер арендной платы зависит главным образом от площади. В Казани самая невыгодная ставка — от 5 до 10 тыс.руб. за кв.м в месяц — на помещения в 10-15 квадратных метров (их чаще всего арендуют продавцы мелким товаром). И далее — чем больше помещение, тем ниже ставка, которая минимальна для апартаментов площадью более трех тысяч квадратных метров, — 250-600 тыс.руб. за кв.м в месяц (арендаторы — гипермаркеты, универмаги).

Рисунок 4. Диапазон цен продажи коммерческой недвижимости в г. Казань

Район		Авиастроительный		Вахитовский		Кировский		Московский		Ново-Савиновский		Приволжский		Советский		Все районы		
Тип объекта	Офисы	Диапазон	16 352 - 126 000		19 607 - 250 000		25 362 - 128 767		20 525 - 109 286		9 432 - 160 000		14 033 - 128 378		21 814 - 113 143		9 432 - 250 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	54 159	4,4%	70 412	0,7%	58 219	4,5%	58 705	-1,0%	77 624	-6,1%	56 103	5,4%	57 609	2,7%	64 610	-0,3%
		Количество	13		217		43		37		49		84		79		522	
	Торговые объекты	Диапазон	11 466 - 146 104		24 288 - 300 000		25 000 - 111 649		23 000 - 187 500		35 632 - 175 000		17 978 - 200 000		12 500 - 222 000		11 466 - 300 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	69 002	-3,2%	99 736	-0,1%	61 165	1,5%	79 336	-1,8%	98 242	0,7%	67 436	4,0%	82 479	4,1%	82 911	-0,4%
		Количество	31		100		28		54		49		75		93		430	
	Производственно-складские объекты	Диапазон	5 050 - 64 267		6 854 - 57 353		4 909 - 65 714		4 419 - 59 000		18 000 - 38 848		4 200 - 120 000		3 936 - 85 714		3 936 - 120 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	23 514	0,0%	24 132	-2,7%	21 169	22,9%	22 236	5,8%	26 536	-11,7%	23 235	-2,5%	26 415	-0,7%	23 459	0,7%
		Количество	13		9		21		31		5		45		25		149	
	Отели	Диапазон	-		43 011 - 119 737		27 600 - 65 000		-		70 294 - 90 000		53 763 - 65 385		50 000 - 87 558		27 600 - 119 737	
		Среднее значение (изменение м/м)	-		82 440	-4,1%	46 300	-28,8%	-		80 147	-2,5%	59 574	0,0%	70 015	1,8%	76 059	-5,7%
		Количество	0		17		2		0		2		2		4		27	
	Свободного назначения	Диапазон	38 750 - 70 000		10 876 - 500 000		14 601 - 123 611		24 295 - 151 685		13 559 - 130 399		11 474 - 125 000		11 680 - 130 000		10 876 - 500 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	59 279	8,5%	81 603	-3,5%	50 729	15,1%	50 386	-9,5%	79 399	-14,8%	58 307	3,3%	61 494	3,9%	65 922	3,4%
Количество		7		91		22		17		32		89		121		379		

Источник информации: http://tatexp.ru/pics/obzor/svod_komm_0918.png

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

Таблица 18. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым относятся оцениваемые объекты (продажа).

№ п/п	Адрес	S, кв.м.	Цена предложения, руб. (с НДС)	Цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)	Краткое описание	Источник информации
1	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6	139,0	4 956 000	35 655	Помещение в современном жилом комплексе "Солнечный город", на ул. Баки Урманче, 6. Находится в новом доме на цокольном этаже. В помещении сделан ремонт, проведены коммуникации. Помещение светлое, есть окна. Жилой комплекс находится в районе с развитой инфраструктурой. Первое помещение о дороги, хорошо просматривается. Рядом магазин "Пятерочка", Центр Волейбола. Отличная транспортная развязка. До центра 5 минут езды.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/194302192/
2	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	115,0	5 074 000	44 122	Продаётся помещение свободного назначения в современном жилом комплексе Солнечный город, по ул Баки Урманче. Общая площадь помещения - 115 кв.м. , имеется своя входная группа. Дом новый, в помещении сделан качественный евроремонт, имеются окна, хоть и помещение находится на цокольном этаже. Помещение идеально подойдет под офис, учебный класс, хостел, розничную торговлю.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/196337148/
3	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6	132,0	2 910 000	22 045	Предлагаем помещение свободного назначения, 116 м2 в цокольном этаже по адресу Казань, ул. Баки Урманче, д.6. Черновая отделка, подведены все коммуникации: электричество, центральное отопление, вода, канализация. Высота в основных залах всех помещений 4,2 м. высота в подсобных комнатах -3,7 м. Два больших окна, одно совмещено с дверью. Помещения находятся в развивающемся микрорайоне, на первой линии продолжения проспекта Победы в сторону Фермы-2. Отдельные входы, парковка рядом со входом, круглосуточная доступность. Торг при осмотре	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/196727024/
4	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный,	122,0	2 440 000	20 000	Продается коммерческое помещение 122,9 кв.м. в Жилом Комплексе "Солнечный город". Помещение на цокольном этаже с отдельной входной группой. Черновая отделка,	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193335716/

	ул. Гарифа Ахунова, д. 14				высокие потолки. Современный жилой комплекс с придуманной инфраструктурой в самом центре Приволжского района, с хорошей транспортной развязкой, множество автобусов в разные части города, рядом магазины, РКБ, ДРКБ, спортивный комплекс Тулпар, школьные и дошкольные учреждения. Рядом улицы Булатова, Ахунова, Фучика, Проспект Победы, Оренбургский тракт. Рядом: ЖК "Тулпар", ЖК "Соловьиная роща", ЖК "Сказочный лес".	
5	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, д. 14	130,0	2 606 000	20 046	Продаю помещение свободного назначения, 130,3 м2 в цокольном этаже по адресу Казань, ул. Гарифа Ахунова, д.14. Черновая отделка, электричество, центральное отопление, высокие потолки. Помещения находятся в развивающемся микрорайоне, отдельный вход, круглосуточная доступность.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/196654375/
6	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, д. 10	86,7	7 500 000	86 505	Продается помещение на первой линии. Удобная транспортная доступность. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Своя входная группа. В помещение сделан хороший, качественный ремонт. Имеются все коммуникации. Все технически требования соблюдены.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/182033402/
7	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, д. 16	117,0	4 000 000	34 188	Помещение свободного назначения, усиленная электрика, видеонаблюдение, сигнализация, рольставни! Цокольный этаж, типовой ремонт	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/177875072/
8	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	188,2	7 000 000	37 194	Продается цокольное помещение свободного назначения в современном жилом комплексе "Солнечный город" по ул. Баки Урманче, д.8.Отличное вложение денег для дальнейшей сдачи в аренду или воплощений бизнес идей! Помещение площадью 188,2м², идеально подойдет под магазин, салон красоты, аптеку, ателье, любые виды услуг (медицинский центр, детский досуговый центр, стоматология, и др.) Чистовая отделка (ремонт на стадии завершения, качественная напольная плитка из керамогранита, стены оштукатурены под покраску). Отличная планировка с возможностью переноса стен. Водоснабжение и отвод воды в каждой комнате. Имеется санузел. Напряжение 380V. Своя отдельная входная группа. 1-ая линия, перед входом имеется большая парковочная зона. Данное предложение перспективно выгодно для бизнеса, нуждающегося в высоком	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/189177468/

					автомобильном и пешеходном трафике. Рядом находятся магазины Пятерочка, Магнит; Детский сад.	
--	--	--	--	--	--	--

Таблица 19. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка к которым относятся оцениваемые объекты (аренда).

№ п/п	Адрес	S, кв.м.	Цена предложения, руб./кв.м/год (с НДС)	Краткое описание	Источник информации
1	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	197	3 655	Предлагаем в аренду помещение свободного назначения, в цокольном этаже по адресу Казань, ул. Баки Урманче, д.8. Подведены все коммуникации: электричество, центральное отопление, вода, канализация. Высота в основных залах всех помещений 4,5 м. Помещения находятся в развивающемся микрорайоне, на первой линии продолжения проспекта Победы в сторону Фермы-2. Отдельные вход, парковка рядом со входом, круглосуточная доступность.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/196553555/
2	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 7	137,6	8 496	Сдается офисное помещение свободного назначения в Приволжском районе по улице Баки Урманче, 7. Помещение общей площадью 137,6 кв.м. идеально подойдет под магазин, кафе, аптеку, любые виды услуг. Черновая отделка, отличная планировка с возможностью переноса стен, 2 санузла, своя отдельная входная группа, свободная парковка.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/166394154/
3	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6	450,0	7 200	Аренда помещения свободного назначения 450м², общая площадь помещений 973,м². Цена 700 руб/м². Отличная транспортная развязка, высокий пешеходный трафик, своя парковка. Отлично подойдет под любой вид деятельности (магазин, кафе, ресторан, банк, офис, мед центр, точку продаж и.т.д). Помещения сданы в эксплуатацию, предчистовая отделка, возможны как арендные каникулы, так и ремонт за счет собственника. Инженерные коммуникации проведены. Несколько входов и выходов, свободная планировка. Юридический адрес предоставляется. Звоните для подробной консультации.	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/189050010/
4	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	90,0	6 000	Сдаем в аренду коммерческое помещение площадью 90 кв.м в Приволжском районе г.Казани, ЖК Солнечный город, по ул.Баки Урманче, дом 8. Помещение после ремонта, светлое, чистое, уютное. 1 линия! Помещение подойдет под разные виды бизнеса. Высокий полуцоколь с окнами. Отдельный вход напротив детского сада идеально под детский клуб, фитнес клуб, обучающие организации,	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197539394/

				массажный кабинет, офис. Помещение расположено в густонаселенном жилом массиве "Солнечный город" в районе улиц Гарифа Ахунова, Рауиса Гареева, хорошо подойдет под магазин продуктов, канцтоваров, хозяйственных товаров и т.д. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Цокольный этаж	
5	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 10	173,3	4 200	Сдается помещение свободного назначения по адресу Баки Урманче 10. В хорошем состоянии. 1 этаж, отдельный вход	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/198432845/
6	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 1	137,9	7 800	Сдается помещение свободного назначения общей площадью 137,9 кв.м по адресу Баки Урманче 1. В отличном состоянии. 1 этаж, отдельный вход	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/188660265/
7	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 10	60,0	6 600	Назначение: парикмахерская, выпечка, пекарня, салон красоты, фрукты, алкомаркет, ателье одежды, шаурма, цветы, офис Сдается помещение на длительный срок под магазин, офисное помещение, салон красоты и т.д. Собственник. В стоимость комм. расходы не включены. 1 этаж, отдельный вход	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/196326739/
8	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	68	6 168	Сдаётся в аренду помещение в густонаселённом жилом районе, цокольный этаж, на данный момент действующий продуктовый магазин	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/189778993/

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

Таблица 20. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-
	Вид права	Право собственности/иное
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов
Экономические характеристики	Текущее использование	ПСН/офисное/торговое
Местоположение	Населенный пункт	г. Казань/Иное
	Местоположение в городе	Центр/окраина/спальные районы/промзона
	Линия домов	1 линия/2 линия
	Удаленность от остановки общественного транспорта	В непосредственной близости/Находится на удалении
	Наличие парковки	Есть/стихийная/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
	Тип объекта недвижимости	ОСЗ/встроенное помещение
	Этаж расположения	Подвал/цоколь/ 1 этаж/ выше первого этажа
	Наличие отдельного входа	Есть/нет
	Состояние	Под чистовую отделку/ требуется косметический ремонт/ современный стандартный ремонт/ дизайн проект
	Наличие витринных окон	Есть/нет

8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

1. В Казани с начала 2018 года сохраняется стабильная социально-экономическая ситуация. Большинство индикаторов показывают положительную динамику.
2. Продажная цена объектов классов В, С, Д зависит в основном от их местоположения. Максимальная цена характерна для офисов класса В в центральном, Вахитовском, районе Казани.
3. Согласно приведенной выше аналитике, диапазон цен на помещения свободного назначения в Приволжском районе города Казани составляет 11 474-125 000 руб. за кв.м.
4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

к которым относятся оцениваемые объекты приказал, что диапазон цен составляет 20 000 – 86 505 руб. за 1 кв.м. и 3 655 – 8 496 руб. за 1 кв.м в год.

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

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

Первый этап:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать дополнительную информацию:

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

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

Второй этап:

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

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

3. в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

Третий этап:

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

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

Четвертый этап:

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

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную

причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Заключительный этап

Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

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

9.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

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

9.2.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

10.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

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

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

10.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ.

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

Описание объектов – аналогов приведено в таблице ниже. Копии распечаток информации с официальных сайтов находятся в приложении к Отчету. Особо следует отметить, что некоторые данные уточнялись по телефону, указанному в объявлении.

Таблица 21. Объекты-аналоги сравнительного подхода

№ п/п	Адрес	S, кв.м.	Цена предложения, руб. (с НДС)	Цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)	Краткое описание
1	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6	139,0	4 956 000	35 655	Помещение в современном жилом комплексе "Солнечный город", на ул. Баки Урманче, 6. Находится в новом доме на цокольном этаже. В помещении сделан ремонт, проведены коммуникации. Помещение светлое, есть окна. Жилой комплекс находится в районе с развитой инфраструктурой. Первое помещение о дороги, хорошо просматривается. Рядом магазин "Пятерочка", Центр Волейбола. Отличная транспортная развязка. До центра 5 минут езды.
2	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	115,0	5 074 000	44 122	Продаётся помещение свободного назначения в современном жилом комплексе Солнечный город, по ул Баки Урманче. Общая площадь помещения - 115 кв.м . , имеется своя входная группа. Дом новый, в помещении сделан качественный евроремонт, имеются окна, хоть и помещение находится на цокольном этаже. Помещение идеально подойдет под офис, учебный класс, хостел, розничную торговлю.
3	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6	132,0	2 910 000	22 045	Предлагаем помещение свободного назначения, 116 м2 в цокольном этаже по адресу Казань, ул. Баки Урманче, д.6. Черновая отделка, подведены все коммуникации: электричество, центральное отопление, вода, канализация. Высота в основных залах всех помещений 4,2 м. высота в подсобных комнатах - 3,7 м. Два больших окна, одно совмещено с дверью. Помещения находятся в развивающемся микрорайоне, на первой линии продолжения проспекта Победы в сторону Фермы-2. Отдельные входы, парковка рядом со входом, круглосуточная доступность. Торг при осмотре
4	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, д. 16	117,0	4 000 000	34 188	Помещение свободного назначения, усиленная электрика, видеонаблюдение, сигнализация, рольставни! Цокольный этаж, типовой ремонт
5	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	188,2	7 000 000	37 194	Продается цокольное помещение свободного назначения в современном жилом комплексе "Солнечный город" по ул. Баки Урманче, д.8. Отличное вложение денег для дальнейшей сдачи в аренду или воплощений бизнес идей! Помещение площадью 188,2м², идеально подойдет под магазин, салон красоты, аптеку, ателье, любые виды услуг (медицинский центр, детский досуговый центр, стоматология, и др.) Чистовая отделка (ремонт на стадии завершения, качественная напольная плитка из керамогранита, стены оштукатурены под покраску). Отличная планировка с возможностью переноса стен. Водоснабжение

					и отвод воды в каждой комнате. Имеется санузел. Напряжение 380V. Своя отдельная входная группа. 1-ая линия, перед входом имеется большая парковочная зона. Данное предложение перспективно выгодно для бизнеса, нуждающегося в высоком автомобильном и пешеходном трафике. Рядом находятся магазины Пятерочка, Магнит; Детский сад.
--	--	--	--	--	---

10.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.

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

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

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

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

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

$$C_B = C_A * (1 / 0,8) = C_A * 1,25$$

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

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

Для лучшей наглядности приведем пример расчета корректировки. Допустим, объект оценки находится на «красной линии», а объект-аналог на удалении от «красной линии». Воспользуемся данными справочника оценщика недвижимости:

Таблица 22. Пример расчета корректировки при использовании «справочника оценщика недвижимости»

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

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

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

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

Корректировка на качество прав.

Это процентная корректировка. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Таким образом, корректировка на качество прав в настоящем Отчете не вносилась.

Корректировка на условия финансирования сделки.

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

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

Корректировка на условия продажи.

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

общей собственности или снимаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

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

Корректировка на время продажи.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен.

Дата выхода предложений объектов-аналогов актуальна на дату оценки. Корректировка на время продажи не вносилась.

Корректировка на торг.

Корректировка 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 «Сборнику рыночных данных для оценки и консалтинга» (СРД-23) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича средняя скидка на торг (уторговывание) для продажи офисно-торговой недвижимости в крупных городах составляет в среднем округленно -10%.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6

Корректировка на местоположение в городе.

Данная корректировка вносится в случае, когда объекты-аналоги находятся в разных частях города, что, свою очередь влияет на их коммерческую привлекательность. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно охарактеризовать подобными ценообразующими факторами. Согласно «Справочнику оценщика

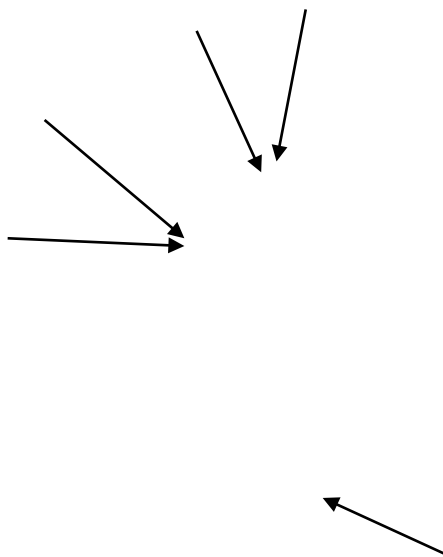
недвижимости» классификация типовых территориальных зон внутри города выглядит следующим образом:

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте города приведено на рисунке ниже.

Рисунок 5. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте города



Объект оценки и объекты аналоги расположены в жилом комплексе «солнечный город», который является спальным микрорайоном высотной застройки (категория III). Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно красной линии.

При расположении помещения на красной линии (т. е. относительно больших магистралей, улиц с высокой проходимостью), его стоимость

выше, чем при расположении на удалении, так как данный фактор обеспечивает наибольшую проходимость. Расположение относительно красной линии определялась с помощью описания предложения и приложения «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps>). Объект оценки и объекты-аналоги расположены внутриквартально. Корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь.

Размер корректировок для оцениваемых объектов и объектов-аналогов принят по данным «Справочника оценщика недвижимости».

Таблица 98

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)		аналог							
Площадь, кв.м		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,65
	50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
	100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
	250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
	500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
	1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
	1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Величина корректировки рассчитывалась, согласно матрице коэффициентов, приведенных выше.

Корректировка на этаж расположения.

Как правило, помещения, расположенные на первых этажах, имеют более высокую цену, чем помещения, расположенные выше второго этажа, в цокольных этажах и подвалах. Величины поправок на этаж расположения, приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости»

Таблица 115

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)		аналог			
Этаж расположения		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Корректировка на наличие отдельного входа.

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

Таблица 126

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,15
	Отдельного входа нет	0,87	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта.

Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,09	1,23

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Корректировки на состояние объектов-аналогов приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости». Учитывая отсутствие факторов, способствующих повышению или понижению данной корректировки, оценщиком использовано среднее значение корректировки. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости», состояние отделки имеет следующую градацию: «под чистовую отделку»; «требуется косметический ремонт»; «среднее состояние»; «отделка «Люкс»». При последующих расчетах, если у объектов-аналогов выполнен стандартный современный ремонт, то состояние такой отделки будет отнесено в группу «среднее состояние».

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

10.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ⁷

Использование метода весовых коэффициентов для определения справедливой 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 справедливой 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 $\Phi_{\min}$.

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

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 справедливой 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 справедливой стоимости представлен в таблице ниже:

10.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ⁸

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

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

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

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

10.6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.**Таблица 23. Расчет справедливой стоимости объекта общей площадью 351,8 кв.м**

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС		35 655	44 122	22 045	34 188	37 194
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		32 090	39 710	19 841	30 769	33 475
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, д. 16	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8
Площадь, кв.м	351,8	139,0	115,0	132,0	117,0	188,2
Корректировка на площадь		-9%	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		29 202	36 136	18 055	28 000	30 462
Расположение объекта в городе	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)
Корректировка на расположение в городе		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		29 202	36 136	18 055	28 000	30 462
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		29 202	36 136	18 055	28 000	30 462
Этаж расположения объекта	Подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка на этаж расположения		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		26 282	32 522	16 250	25 200	27 416
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, руб./кв.м. с НДС		26 282	32 522	16 250	25 200	27 416
Удаленность от остановки общественного транспорта	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	в непосредственной близости (140 м)	на удалении от остановок
Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта		0,0%	0,0%	0,0%	-13,8%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		26 282	32 522	16 250	21 722	27 416
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт (без отделки)	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта
Корректировка на состояние		-21%	-21%	0%	-21%	-8%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		20 763	25 692	16 250	17 160	25 223
Коэффициент вариации, %		20,88%				
Абсолютная величина валовой корректировки, %		40,0%	40,0%	19,0%	53,8%	27,0%
Вес аналога		0,7778	0,7778	0,8944	0,7011	0,8500

Весовой коэффициент аналога		0,1945	0,1945	0,2236	0,1753	0,2125
Взвешенная цена за кв.м, руб. с НДС		4 038,4	4 997,1	3 633,5	3 008,1	5 359,9
Справедливая стоимость кв.м объекта оценки, руб. с НДС	21 037					
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС	7 400 817					

Таблица 24. Расчет справедливой стоимости объекта общей площадью 161,4 кв.м

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС		35 655	44 122	22 045	34 188	37 194
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		32 090	39 710	19 841	30 769	33 475
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, д. 16	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8
Площадь, кв.м	161,4	139,0	115,0	132,0	117,0	188,2
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		32 090	39 710	19 841	30 769	33 475
Расположение объекта в городе	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)
Корректировка на расположение в городе		0%	0%	0%	0%	0%

Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		32 090	39 710	19 841	30 769	33 475
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		32 090	39 710	19 841	30 769	33 475
Этаж расположения объекта	Подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка на этаж расположения		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		28 881	35 739	17 857	27 692	30 128
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, руб./кв.м. с НДС		28 881	35 739	17 857	27 692	30 128
Удаленность от остановки общественного транспорта	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	в непосредственной близости (140 м)	на удалении от остановок
Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта		0,0%	0,0%	0,0%	-13,8%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		28 881	35 739	17 857	23 871	30 128
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт (без отделки)	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта
Корректировка на состояние		-21%	-21%	0%	-21%	-8%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		22 816	28 234	17 857	18 858	27 718
Коэффициент вариации, %		20,88%				

Абсолютная величина валовой корректировки, %		31,0%	31,0%	10,0%	44,8%	18,0%
Вес аналога		0,7704	0,7704	0,9259	0,6681	0,8667
Весовой коэффициент аналога		0,1926	0,1926	0,2315	0,1670	0,2167
Взвешенная цена за кв.м, руб. с НДС		4 394,4	5 437,9	4 133,9	3 149,3	6 006,5
Справедливая стоимость кв.м объекта оценки, руб. с НДС		23 122				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС		3 731 891				

Таблица 25. Расчет справедливой стоимости объекта общей площадью 190,4 кв.м

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м. с НДС		35 655	44 122	22 045	34 188	37 194
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		32 090	39 710	19 841	30 769	33 475
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, д. 16	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8
Площадь, кв.м	190,4	139,0	115,0	132,0	117,0	188,2
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		32 090	39 710	19 841	30 769	33 475

Расположение объекта в городе	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)
Корректировка на расположение в городе		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		32 090	39 710	19 841	30 769	33 475
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		32 090	39 710	19 841	30 769	33 475
Этаж расположения объекта	Подвал	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка на этаж расположения		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		28 881	35 739	17 857	27 692	30 128
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, руб./кв.м. с НДС		28 881	35 739	17 857	27 692	30 128
Удаленность от остановки общественного транспорта	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	в непосредственной близости (140 м)	на удалении от остановок
Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта		0,0%	0,0%	0,0%	-13,8%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		28 881	35 739	17 857	23 871	30 128

Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт (без отделки)	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта
Корректировка на состояние		-21%	-21%	0%	-21%	-8%
Скорректированная цена, руб./кв.м. с НДС		22 816	28 234	17 857	18 858	27 718
Коэффициент вариации, %		20,88%				
Абсолютная величина валовой корректировки, %		31,0%	31,0%	10,0%	44,8%	18,0%
Вес аналога		0,7704	0,7704	0,9259	0,6681	0,8667
Весовой коэффициент аналога		0,1926	0,1926	0,2315	0,1670	0,2167
Взвешенная цена за кв.м, руб. с НДС		4 394,4	5 437,9	4 133,9	3 149,3	6 006,5
Справедливая стоимость кв.м объекта оценки, руб. с НДС		23 122				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС		4 402 429				

11. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

11.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

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

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

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

11.2. МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Основой метода прямой капитализации является текущий денежный доход, получаемый владельцем объекта недвижимости. Справедливая 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.

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.

Таблица 26. Объекты-аналоги для доходного подхода

№ п/п	Адрес	S, кв.м.	Цена предложения, руб./кв.м/год (с НДС)	Краткое описание
1	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	90,0	6 000	Сдаем в аренду коммерческое помещение площадью 90 кв.м в Приволжском районе г.Казани , ЖК Солнечный город, по ул.Баки Урманче, дом 8. Помещение после ремонта, светлое, чистое, уютное.1 линия ! Помещение подойдет под разные виды бизнеса. Высокий полуцоколь с окнами. Отдельный вход напротив детского садика идеально под детский клуб, фитнес клуб, обучающие организации, массажный кабинет, офис. Помещение расположено в густонаселенном жилом массиве "Солнечный город" в районе улиц Гарифа Ахунова, Рауиса Гареева, хорошо подойдет под магазин продуктов, канцтоваров, хозяйственных товаров и т.д. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Цокольный этаж
2	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 10	173,3	4 200	Сдается помещение свободного назначения по адресу Баки Урманче 10. В хорошем состоянии. 1 этаж, отдельный вход
3	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 1	137,9	7 800	Сдается помещение свободного назначения общей площадью 137,9 кв.м по адресу Баки Урманче 1. В отличном состоянии. 1 этаж, отдельный вход
4	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 10	60,0	6 600	Назначение: парикмахерская, выпечка, пекарня, салон красоты, фрукты, алкомаркет, ателье одежды, шаурма, цветы, офис Сдается помещение на длительный срок под магазин, офисное помещение, салон красоты и т.д. Собственник. В стоимость комм. расходы не включены. 1 этаж, отдельный вход
5	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	68	6 168	Сдаётся в аренду помещение в густонаселённом жилом районе,цокольный этаж,на данный момент действующий продуктовый магазин

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 состав оцениваемых прав.

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

Корректировка на условия аренды.

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

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

Корректировка на условия финансирования сделки.

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

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

Корректировка на время продажи.

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен.

Дата выхода предложений объектов-аналогов актуальна на дату оценки. Корректировка на время продажи не вносилась.

Корректировка на уторговывание

Учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом, и ее величина зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Согласно «Сборнику рыночных корректировок», СРК-2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича средняя скидка на торг (уторговывание) для аренды офисно-торговой недвижимости в крупных городах и составляет 6,25%.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6

Источник информации: СРД-23, 2018 г.

Корректировка на местоположение в городе.

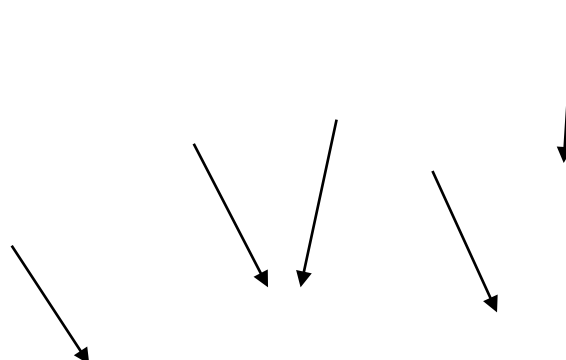
Данная корректировка вносится в случае, когда объекты-аналоги находятся в разных частях города, что, свою очередь влияет на их коммерческую привлекательность. В большинстве городов можно выделить типовые зоны, которые можно охарактеризовать подобными ценообразующими факторами. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» классификация типовых территориальных зон внутри города выглядит следующим образом:

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте города приведено на рисунке ниже.

Рисунок 6. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте города



Объект оценки и объекты аналоги расположены в жилом комплексе «Солнечный город», который является спальным микрорайоном высотной застройки (категория III). Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно красной линии.

При расположении помещения на красной линии (т. е. относительно больших магистралей, улиц с высокой проходимостью), его стоимость выше, чем при расположении на удалении, так как данный фактор обеспечивает наибольшую проходимость. Расположение относительно

красной линии определялась с помощью описания предложения и приложения «Яндекс.карты» (<https://yandex.ru/maps>). Объект оценки и объекты-аналоги расположены внутриквартально. Корректировка не требуется.

Корректировка на общую площадь.

Размер корректировок для оцениваемых объектов и объектов-аналогов принят по данным «Справочника оценщика недвижимости».

Таблица 99

усредненные данные по России (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Величина корректировки рассчитывалась, согласно матрице коэффициентов, приведенных выше.

Корректировка на этаж расположения.

Как правило, помещения, расположенные на первых этажах, имеют более высокую цену, чем помещения, расположенные выше второго этажа, в цокольных этажах и подвалах. Величины поправок на этаж расположения, приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости»

Таблица 115

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
объект оценки	1 этаж	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Корректировка на наличие отдельного входа.

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

Таблица 126

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,15
	Отдельного входа нет	0,87	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,09	1,24

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Корректировка на состояние отделки объекта.

Корректировки на состояние объектов-аналогов приняты по данным «Справочника оценщика недвижимости». Учитывая отсутствие факторов, способствующих повышению или понижению данной корректировки, оценщиком использовано среднее значение корректировки. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости», состояние отделки имеет следующую градацию: «под чистовую отделку»; «требуется косметический ремонт»; «среднее состояние»; «отделка «Люкс». При последующих расчетах, если у объектов-аналогов выполнен стандартный современный ремонт, то состояние такой отделки будет отнесено в группу «среднее состояние».

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2018 г.

Использование метода весовых коэффициентов для определения справедливой 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 справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода»⁹.

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 (отнормировать) 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

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

весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно справедливой 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.

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

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

P_{cp} - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

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

Таблица 27. Расчет арендной платы для объекта общей площадью 351,8 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м./год с НДС		6 000	4 200	7 800	6 600	6 168
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-6,25%	-6,25%	-6,25%	-6,25%	-6,25%
Цена предложения, руб./кв.м./год с НДС		5 625	3 938	7 313	6 188	5 783
Адрес	г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Баки Урманче, 10	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 1	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 10	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Баки Урманче, 8
Площадь, кв.м	351,8	90,0	173,3	137,9	60,0	68,0
Корректировка на площадь		-13%	-6%	-6%	-13%	-13%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		4 894	3 702	6 874	5 384	5 031
Расположение объекта в городе	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)
Корректировка на расположение в городе		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		4 894	3 702	6 874	5 384	5 031
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка на		0%	0%	0%	0%	0%

расположение относительно красной линии						
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		4 894	3 702	6 874	5 384	5 031
Этаж расположения объекта	Подвал	цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
Корректировка на этаж расположения		-10,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		4 405	2 777	5 156	4 038	4 528
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, руб./кв.м./год с НДС		4 405	2 777	5 156	4 038	4 528
Удаленность от остановки общественного транспорта	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	в непосредственной близости (140 м)	на удалении от остановок	на удалении от остановок
Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта		0,0%	0,0%	-14,5%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		4 405	2 777	4 408	4 038	4 528
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт (без отделки)	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние		-21%	-8%	-21%	-21%	-21%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		3 480	2 555	3 482	3 190	3 577

Коэффициент вариации, %		12,87 %				
Абсолютная величина валовой корректировки, %		44,0%	39,0%	66,5%	59,0%	44,0%
Вес аналога		0,8261	0,8458	0,7372	0,7668	0,8261
Весовой коэффициент аналога		0,2065	0,2115	0,1843	0,1917	0,2065
Взвешенная цена, руб./кв.м/год, руб. с НДС		718,6	540,4	641,7	611,5	738,7
Арендная плата, руб/кв.м/год, с НДС		3 251				

Таблица 28. Расчет арендной платы для объекта общей площадью 161,4 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м./год с НДС		6 000	4 200	7 800	6 600	6 168
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-6,25%	-6,25%	-6,25%	-6,25%	-6,25%
Цена предложения, руб./кв.м./год с НДС		5 625	3 938	7 313	6 188	5 783
Адрес	г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Баки Урманче, 10	Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Баки Урманче, 1	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 10	Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Баки Урманче, 8
Площадь, кв.м	161,4	90,0	173,3	137,9	60,0	68,0
Корректировка на площадь		-7%	0%	0%	-7%	-7%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		5 231	3 938	7 313	5 755	5 378
Расположение объекта в городе	Спальные микрорайоны высотной	Спальные микрорайоны высотной	Спальные микрорайоны высотной	Спальные микрорайоны высотной	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной

	застройки (категория III)	застройки (категория III)	застройки (категория III)	застройки (категория III)	(категория III)	застройки (категория III)
Корректировка на расположение в городе		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		5 231	3 938	7 313	5 755	5 378
Расположение относительно красной линии	Внутрикв ртально	Внутрикварт ально	Внутрикварт ально	Внутрикварт ально	Внутрикварт ально	Внутрикварт ально
Корректировка на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		5 231	3 938	7 313	5 755	5 378
Этаж расположения объекта	Подвал	цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
Корректировка на этаж расположения		-10,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		4 708	2 954	5 485	4 316	4 840
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, руб./кв.м./год с НДС		4 708	2 954	5 485	4 316	4 840
Удаленность от остановки общественного транспорта	на удалении от	на удалении от остановок	на удалении от остановок	в непосредственной близости (140 м)	на удалении от остановок	на удалении от остановок
Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта		0,0%	0,0%	-14,5%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		4 708	2 954	4 690	4 316	4 840

Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт (без отделки)	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние		-21%	-8%	-21%	-21%	-21%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		3 719	2 718	3 705	3 410	3 824
Коэффициент вариации, %		12,99%				
Абсолютная величина валовой корректировки, %		38,0%	33,0%	60,5%	53,0%	38,0%
Вес аналога		0,8296	0,8520	0,7287	0,7623	0,8296
Весовой коэффициент аналога		0,2074	0,2130	0,1822	0,1906	0,2074
Взвешенная цена, руб./кв.м./год, руб. с НДС		771,3	578,9	675,1	649,9	793,1
Арендная плата, руб/кв.м/год, с НДС		3 468				

Таблица 29. Расчет арендной платы для объекта общей площадью 190,4 кв.м

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м./год с НДС		6 000	4 200	7 800	6 600	6 168
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-6,25%	-6,25%	-6,25%	-6,25%	-6,25%
Цена предложения, руб./кв.м./год с НДС		5 625	3 938	7 313	6 188	5 783
Адрес	г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Баки Урманче, 8	Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Баки Урманче, 10	Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Баки Урманче, 1	Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 10	Казань, р-н Приволжский, мкр . Солнечный, ул. Баки Урманче, 8

Площадь, кв.м	190,4	90,0	173,3	137,9	60,0	68,0
Корректировка на площадь		-7%	0%	0%	-7%	-7%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		5 231	3 938	7 313	5 755	5 378
Расположение объекта в городе	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)	Спальные микрорайоны высотной застройки (категория III)
Корректировка на расположение в городе		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		5 231	3 938	7 313	5 755	5 378
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка на расположение относительно красной линии		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		5 231	3 938	7 313	5 755	5 378
Этаж расположения объекта	Подвал	цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
Корректировка на этаж расположения		-10,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%	-10,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		4 708	2 954	5 485	4 316	4 840
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Отчет об оценке №016-01/2019 от 24 января 2019 г.

Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		4 708	2 954	5 485	4 316	4 840
Удаленность от остановки общественного транспорта	на удалении от остановок	на удалении от остановок	на удалении от остановок	в непосредственной близости (140 м)	на удалении от остановок	на удалении от остановок
Корректировка на удаленность от остановки общественного транспорта		0,0%	0,0%	-14,5%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		4 708	2 954	4 690	4 316	4 840
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт (без отделки)	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние		-21%	-8%	-21%	-21%	-21%
Скорректированная цена, руб./кв.м./год с НДС		3 719	2 718	3 705	3 410	3 824
Коэффициент вариации, %		12,99%				
Абсолютная величина валовой корректировки, %		38,0%	33,0%	60,5%	53,0%	38,0%
Вес аналога		0,8296	0,8520	0,7287	0,7623	0,8296
Весовой коэффициент аналога		0,2074	0,2130	0,1822	0,1906	0,2074
Взвешенная цена, руб./кв.м./год, руб. с НДС		771,3	578,9	675,1	649,9	793,1
Арендная плата, руб/кв.м./год, с НДС		3 468				

Ставка капитализации определялась на основании данных портала «<http://statrielt.ru>».

← → ↻ ⓘ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1601-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektoy-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или от хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12
3	Складские помещения и здания	0,11	0,14
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,16

Примечание:

- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

В интервале между нижним и средним значением находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров РФ. Тогда коэффициент капитализации для офисно-торговой недвижимости составит: $(0,08 + 0,11)/2 = 0,095$; $(0,09+0,12)/2 = 0,105$; $(0,095+0,105)/2 = 0,1$ или 10%.

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

- постоянно происходит постепенная смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);
- из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

Процент недозагрузки определялся на основании портала «<http://statrielt.ru>».

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,94	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,77	0,94	0,85
3	Складские помещения и здания	0,83	0,96	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,72	0,94	0,82

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1191-effektivnost-arendoprigochnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2018-goda>

На основании вышеизложенной информации, уровень недозагрузки составляет: 13%.

Размер операционных расходов принят на уровне среднего значения для торговой и офисной недвижимости по данным портала «<http://statirelt.ru>» и составил 24% от действительного валового дохода.

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

Таблица 30. Расчет справедливой стоимости доходным подходом

№ п/п	Показатель	Значение		
1	Общая площадь в аренду, кв.м	351,8	161,4	190,4
2	Арендoprigoдная площадь, кв.м	351,8	161,4	190,4
3	Арендная плата, руб./кв.м в год с НДС	3 251	3 468	3 468
4	Потенциальный валовый доход, руб. с НДС	1 143 702	559 735	660 307
5	Потери от недозагрузки объекта, руб. с НДС	148 681	72 766	85 840
6	Действительный валовый доход, руб. с НДС	995 021	486 969	574 467
7	Операционные расходы, руб. с НДС	238 805	116 873	137 872
8	Чистый операционный доход, руб. с НДС	756 216	370 096	436 595
9	Коэффициент капитализации, %	0,100	0,100	0,100
10	Справедливая стоимость, руб. с НДС	7 562 160	3 700 960	4 365 950

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

12.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.

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

Оценка сравнительным подходом. Этот подход использует информацию по сравнительным продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что

практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать 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 изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности.

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

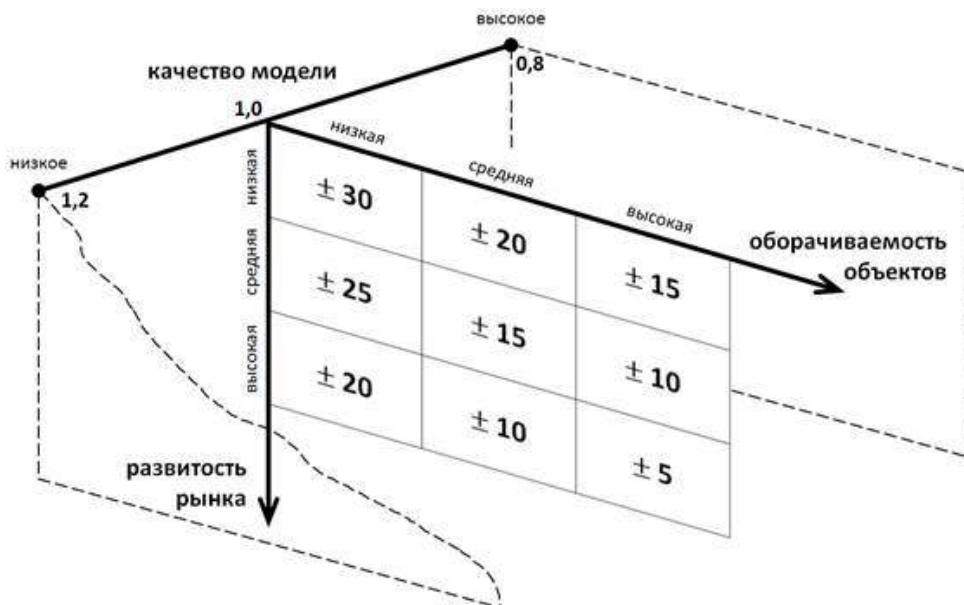
В рамках настоящего Отчета реализованы два подхода к оценке: сравнительный и доходный, затратный подход обоснованно не применялся

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

В статье к.э.н. Лебединского В.И. «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» указаны примеры диапазонов, в которых может

находиться справедливая стоимость объекта оценки. На рисунке ниже представлен данный диапазон.

Рисунок 6. Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, %



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

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

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

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

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

Таблица 31. Анализ качества модели

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

Источник информации: анализ оценщика

Итоговый анализ диапазонов, определение итоговой величины справедливой стоимости и ее интервалов представлены в таблицах ниже.

Таблица 32. Анализ диапазонов стоимости для объекта площадью 351,8 кв.м

Подход	Анализ качества модели	Интервал по 3D матрице, %	Диапазон	Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Верхняя граница диапазона стоимости, руб.
Сравнительный	1	10%	±10%	6 660 735	8 140 899
Доходный	1,2		±12%	6 654 701	8 469 619

Источник информации: расчеты оценщика

Таблица 33. Анализ диапазонов стоимости для объекта площадью 161,4 кв.м

Подход	Анализ качества модели	Интервал по 3D матрице, %	Диапазон	Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Верхняя граница диапазона стоимости, руб.
Сравнительный	1	10%	±10%	3 358 702	4 105 080
Доходный	1,2		±12%	3 256 845	4 145 075

Источник информации: расчеты оценщика

Таблица 34. Анализ диапазонов стоимости для объекта площадью 190,4 кв.м

Подход	Анализ качества модели	Интервал по 3D матрице, %	Диапазон	Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Верхняя граница диапазона стоимости, руб.
Сравнительный	1	10%	±10%	3 962 186	4 842 672
Доходный	1,2		±12%	3 842 036	4 889 864

Источник информации: расчеты оценщика

На основании данной информации можно сделать вывод о том, что результаты сравнительного подхода попадают в диапазон стоимости, определенной в рамках доходного подхода, а результаты доходного подхода попадают в диапазон стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода. Оценщик допускает такое расхождение и считает, что данное расхождение является несущественным. Таким образом Оценщик счел возможным применять результаты расчета справедливой стоимости объекта недвижимости в рамках рассматриваемых подходов в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки.

Таблица 35. Оценка применения подходов

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

Источник информации: экспертное мнение оценщика

Таблица 84. Расчет удельного веса подходов

№ п/п	Относительные показатели			Вес критерия ¹⁰	Взвешенные показатели		
	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход		Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
№ 1.	1,000	-	1,000	0,200	0,200	-	0,200
№ 2.	1,000	-	0,750	0,300	0,300	-	0,225
№ 3.	0,750	-	0,750	0,300	0,225	-	0,225
№ 4.	0,750	-	0,750	0,200	0,150	-	0,150
№ 5.	1,000	-	0,750	0,100	0,100	-	0,075

Источник информации: расчеты оценщика

Таблица 85. Итоговое значение удельного веса подходов

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

Источник информации: расчеты оценщика

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

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

¹⁰ Определяется на основе экспертного опроса.

Таблица 36. Результаты расчетов нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м

Наименование	Результат сравнительного подхода, руб. с НДС	Вес сравнительного подхода	Результат доходного подхода, руб. с НДС	Вес доходного подхода	Справедливая стоимость, руб. с НДС
Нежилые помещения общей площадью 351,8 кв. м, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5	7 400 817	0,5	7 562 160	0,5	7 481 489

Таблица 37. Результаты расчетов нежилых помещений полученные в результате разделения нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м на 2 нежилых помещения

Нежилое помещение общей площадью 161,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1503	3 731 891	0,5	3 700 960	0,5	3 716 426
Нежилое помещение общей площадью 190,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1505	4 402 429	0,5	4 365 950	0,5	4 384 190

Источник информации: расчеты оценщика

12.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании Дополнительного соглашения №7 от 21.01.2019 г. к Договору №1789 от 28 ноября 2017 г. была определена справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, а также полученных в результате разделения вышеуказанных помещений на 2 нежилых помещения - нежилого помещения общей площадью 161,4 кв.м. и нежилого помещения общей площадью 190,4 кв.м.

Итоговая величина справедливой стоимости нежилых помещений пообъектно, по состоянию на 24 января 2019 г., приведена в таблице ниже.

Таблица 38. Справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. (без НДС 20 %)
1	Нежилые 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	7 137 754	5 948 128
ИТОГО			7 137 754	5 948 128

Таблица 39. Справедливая стоимость нежилых помещений, полученных в результате разделения нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м на 2 нежилых помещения

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ	Справедливая стоимость, руб. с НДС	Справедливая стоимость, руб. (без НДС 20 %)
1	Нежилое помещение общей площадью 161,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1503	Подвал	3 716 426	3 097 022
2	Нежилое помещение общей площадью 190,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1505	Подвал	4 384 190	3 653 492
ИТОГО			8 100 616	6 750 514

Оценщик I категории

(Клинова Н.Д.)

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Налоговый кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июня 1998 г. в последней редакции;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. г. №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей редакции);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.11.2014 г. №611;
7. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО);
8. Международные стандарты оценки (МСО 2011);
9. Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.-М., РОО,1995;
10. Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М., «Финансы и статистика», 2008 г;
11. Экономика и управление недвижимостью. Учебник под ред. Грабовского П.Г. М 1999;
12. Мелкумов Я.С. «Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям».
13. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №21, 2017 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
14. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г.

14. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ¹¹

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности¹²

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в

¹¹ В соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10).

¹² Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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 оценки¹³

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

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

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

¹³ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297.

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

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

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

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

Иные термины и определения, использованные при подготовке данного Отчета:

Право собственности, согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать

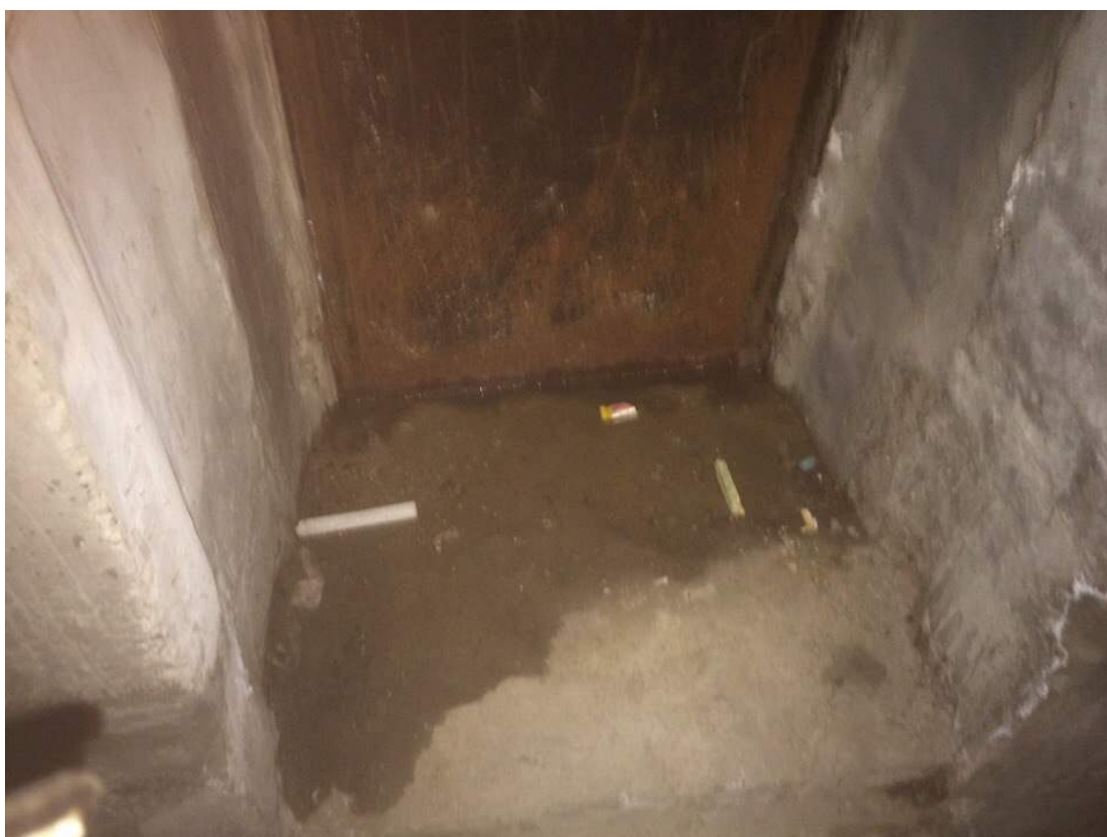
имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

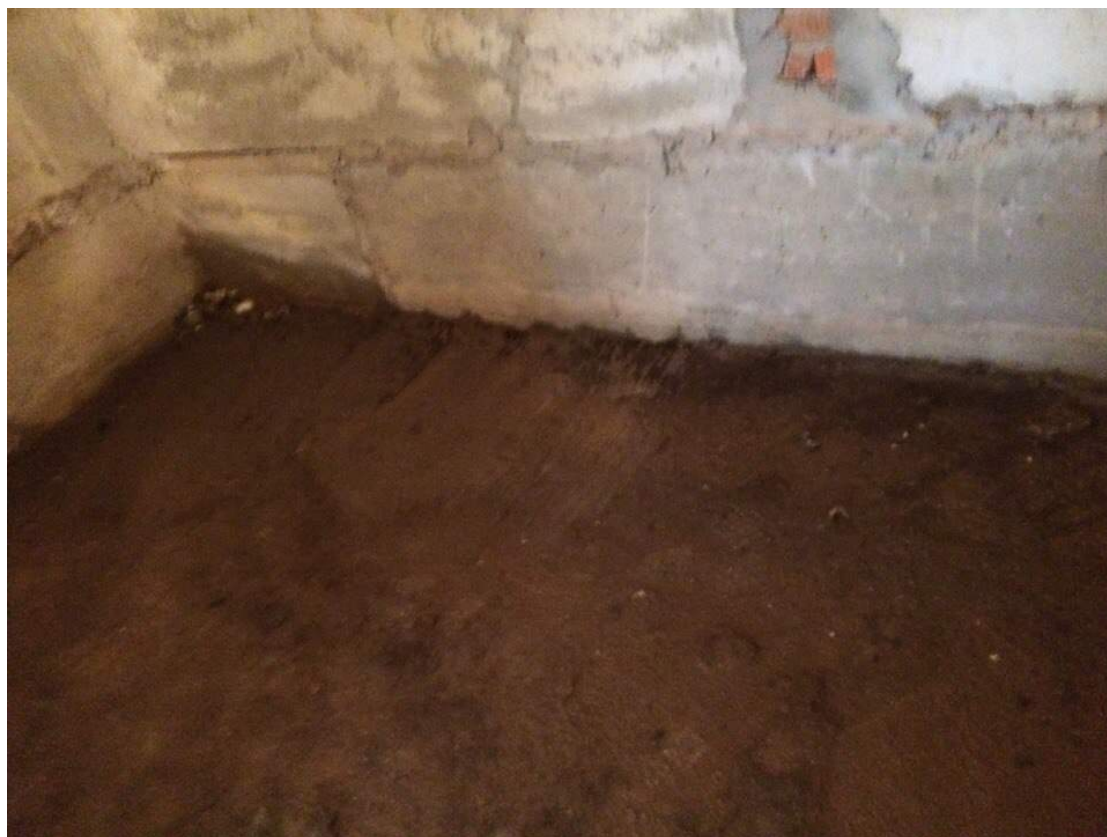
По договору **доверительного управления** имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления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

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 № 7
от «21» января 2019 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:

Оценке подлежат объекты недвижимого имущества, точное описание которых приведено в таблицах ниже:

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ	Ограничения (обременения) права
1	Нежилые 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

Оценке подлежат нежилые помещения, полученные в результате разделения нежилых помещений общей площадью 351,8 кв. м на 2 нежилых помещения:

№ п/п	Наименование	Этаж, комната на плане БТИ	Ограничения (обременения) права
1	Нежилое помещение общей площадью 161,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1503	Подвал	Доверительное управление
2	Нежилое помещение общей площадью 190,4 кв.м, по адресу: 420064 Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, пом. 1505	Подвал	Доверительное управление

2) Существующие и подлежащие оценке права:

Вид права – общая долевая собственность.

3) Субъект (субъекты) права:

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

4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление

5) Применяемые стандарты и правила оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. № 297;

- «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015 г. № 298;
- «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. № 299;
- «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Международные стандарты оценки (МСО 2017);
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет об оценке.

6) Вид стоимости: справедливая

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

7) Цель оценки: Оценка справедливой стоимости оцениваемого имущества

8) Предполагаемое использование результатов оценки: Для определения стоимости чистых активов Фонда и совершения сделок с имуществом Фонда.

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: 24 января 2019 г.

12) Срок проведения оценки: с 21 января 2019 г. по 24 января 2019 г.

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

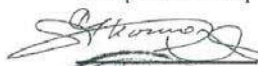
Оценка производится по фактически имеющимся в распоряжении Оценщиков документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов;

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 3-х страницах согласовано, утверждено и подписано в 2-х экземплярах.

От Заказчика

Генеральный директор


Конюхов И.В. /



От Исполнителя

Генеральный директор


/Басос А.И./



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО
РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАНВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 07.10.2016

№ 16/001/001/2016-22793

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

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

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

Выписка выдана: Зырянова Виктория Петровна

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

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Шакирова А. М.

(фамилия, инициалы)

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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«КАДАСТРОВЕЕ ДЕЛО»**

420044, РТ, г.Казань
ул. Октябрьская, д. 5
тел: (843) 245-35-67
e-mail: kadastrovoedelo@mail.ru
WWW.tehplan116.ru



ИНН/КПП 1657117102/165701001
Р/счет 40702810645040000024
в ОАО «АК БАРС» Банк
БИК 049205805
К/счет 30101810000000000805
ОГРН 1121690025709

№ 1243
от « 23 » ноября 2018 г.

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «КАДАСТРОВЕЕ ДЕЛО»

И.А. Каюмов
(Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №ПР-176/2016-1657117102/03)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБСЛЕДОВАНИЯ**

ООО «КАДАСТРОВЕЕ ДЕЛО» осуществляет обследование строительных конструкций зданий и сооружений на основании Свидетельства о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №ПР-176/2015-1657117102/03 от 22.03.2016г.

Проведено техническое обследование нежилого помещения 33-40,45-53 (общая площадь 351,8 кв.м, кадастровый номер 16:50:171113:2784), расположенном в подвале по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мидхата Булатова, д. 5, принадлежащие выписке из ЕГРН Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «Солнечный город», номер регистрации 16-16-01/197/2008-433 от 29.05.2008г.

Для анализа и изучения заказчиком предоставлена следующая документация:

- Выписка ЕГРН, номер регистрации 16-16-01/197/2008-432 от 29.05.2008г.;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU16301000-28жил от 14.11.2007 г.

В результате выездного технического обследования нежилого помещения с кадастровым номером 16:50:171113:2784 выявлен раздел нежилого помещения на 2

нежилых помещения.

В результате раздела помещения с кадастровым номером 16:50:171113:2784 образовались помещения: №1503 и №1505.

Совокупности помещений с позициями №№33,34,35,36,37,38,39,40 присвоен №1503, площадь составляет 161,4 кв.м.

Совокупности помещений с позициями №№45,46,47,48,49,50,51,52,53 присвоен №1505, площадь составляет 190,4 кв.м.

По сравнению с преобразуемым помещением (351,8 кв.м), суммарная площадь образованных помещений в результате перемера и пересчета площадей не изменилась.

Внутренняя перепланировка при разделе нежилого помещения не производилась.

Проведенные работы по разделу нежилого помещения с кадастровым номером 16:50:171113:2784 выполнены согласно требований СНиП, не нарушены конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом не превышены. Требования безопасности по прочности и устойчивости несущих конструкций обеспечены, угрозу жизни и здоровью граждан не представляют и в соответствии с пунктом 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ выдача разрешения на строительство (реконструкцию) не требуется.

Приложение

1. поэтажные планы на 1 л. в 1 экз.;
2. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации №1818 от 07.11.2018г., Регистрационный номер в реестре членов: 176, дата регистрации в реестре членов: 13.11.2014г. на 2 л. в 1 экз.;
3. Выписка из ЕГРН номер регистрации 16-16-01/197/2008-433 от 29.05.2008г. на 6 л. в 1 экз.

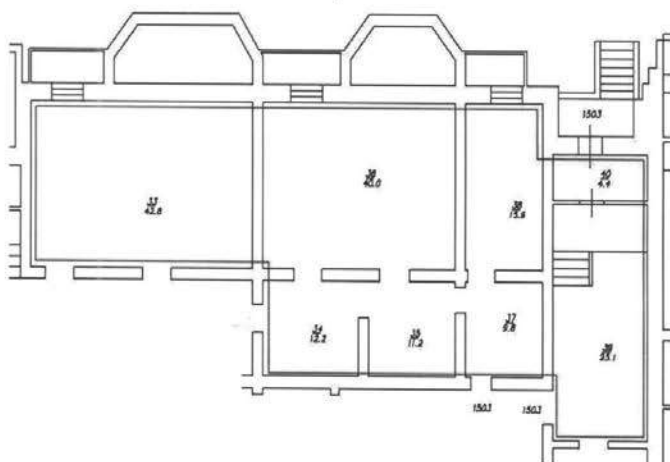
Заместитель директора



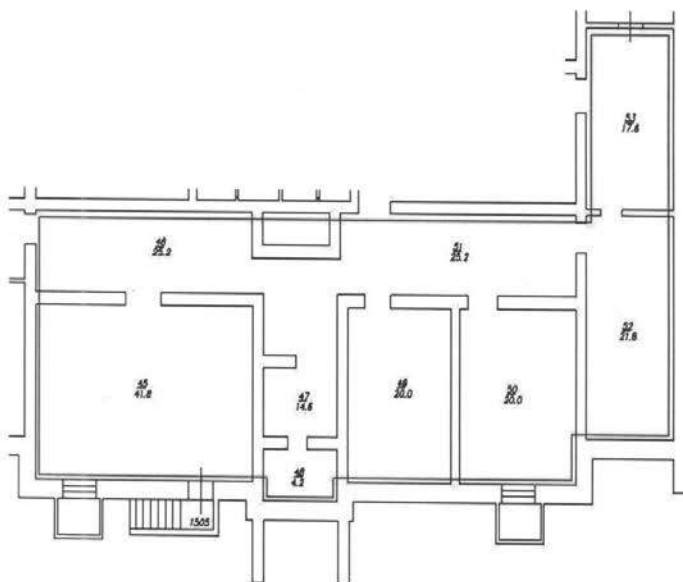
Каюмова Е.Д.

Приложение

План помещения помещения №1503



План помещения помещения №1505



УТВЕРЖДЕНА
приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 16 февраля 2017 № 58

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«07» ноября 2018 г.

№1818

Саморегулируемая организация Союз проектных организаций "ПроЭк"
115191, г. Москва, Гамсоновский пер., д. 2, стр. 1, оф. 203, <http://sro-proek.ru>
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-185-16052013

№ п/п	Наименование	Сведения
1	Сведения о члене саморегулируемой организации: идентификационный номер налогоплательщика, полное и сокращенное (при наличии) наименование юридического лица, адрес места нахождения, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, дата рождения, место фактического осуществления деятельности, регистрационный номер члена саморегулируемой организации в реестре членов и дата его регистрации в реестре членов	ИНН 1657117102; Общество с ограниченной ответственностью «КАДАСТРОВЕ ДЕЛО»; (ООО «КАДАСТРОВЕ ДЕЛО»); 420044, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Октябрьская, д.5, помещение 1001; Регистрационный номер в реестре членов: 176; Дата регистрации в реестре членов: 13.11.2014 г.
2	Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации, дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение Президиума №132 от 13.11.2014 г. действует с 13.11.2014 г.
3	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	
4	Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права соответственно выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров: а) в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии); б) в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии);	 Имеет право осуществлять подготовку проектной документации в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) Отсутствует право осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров в отношении особо

№ п/п	Наименование	Сведения
	в) в отношении объектов использования атомной энергии	опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) Отсутствует право осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров в отношении объектов использования атомной энергии
5	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Не превышает пятьдесят миллионов рублей (второй уровень ответственности члена саморегулируемой организации)
6	Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договорам строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
7	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства	

Директор



Утюгов А.С.



КОПИЯ ВЕРНА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 22.11.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		
Лист № _____	Раздел I: _____	Всего листов выписки: _____
22.11.2018 № 99/2018/218692741		
Кадастровый номер:		16:50:171113:2784

Номер кадастрового квартала:	16:50:171113
Дата присвоения кадастрового номера:	02.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16-16-01/167/2008-310, Инвентарный номер: 19926
Адрес:	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Мидхата Булатова, д.5, пом.33-40,45-53
Площадь:	351.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	14676160.21

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия



<http://pbprog.ru/web/services/xsl/>

Лист № _____	Раздел I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
22.11.2018 № 99/2018/218692741				
Кадастровый номер: 16:50:171113:2784				

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:171113:26
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	подпись



Лист № 1	Раздел I	Всего листов раздела I: _____	Всего листов выписки: _____
22.11.2018 № 99/2018/21862741			
Кадастровый номер: 16:50:171113:2784			

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	16:50:171113:26
Получатель выписки:	Каюмова Елена Дмитриевна

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.



выписка из Единого государственного реестра недвижимости по общему кадастровому номеру объекта недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов: 2	Всего листов выписки: 2
22.11.2018 № 99/2018/218692741			
Кадастровый номер: 16:50:171113:2784			
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Солнечный город"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 16-16-01/197/2008-433 от 29.05.2008	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Милдхата Булатова, д.5, усл.№ 16-16-01/167/2008-310, Помещения №№33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, назначение: нежилое, общая площадь 351, 8 кв. м, этаж подвальный	
дата государственной регистрации:		06.10.2011	
3. 3.1.1. номер государственной регистрации:		16-16-01/218/2009-067	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 30.04.2018	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Джи Пи Ай", ИНН: 7725616128	
основание государственной регистрации:		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 06.09.2011	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об исполнении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

полное наименование должностного лица, подписавшего документ	подпись	Ф.И.С. Е.Г.Н.
М.П.		инициалы, фамилия

Сведения о части (частях) помещении

Помещение			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
22.11.2018 № 99/2018/218692741			
Кадастровый номер: 16:50:171113:2784			

Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	
			Доверительное управление

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.





по результатам дознания и следственно-печатной
прошнуровано и скреплено печатью

И.И. Сидорова

Подпись

Приложение 3
Сведения об оценщике



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ		ПАРТНЕРСТВО
«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»		
СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ		
«12» марта 2018 г. <i>Дата выдачи сертификата</i>	№ 0159 <i>Реестровый номер НП «Партнерство РОО»</i>	
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».		
Акционерное общество <i>полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)</i>		
«Экспертная страховая оценка»		
ИНН 7709205875		
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр. 5 <i>место нахождения</i>		
Срок действия сертификата с 12.03.2018 г. до 11.03.2019 г.		
Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков»		(И.Л. Артеменков)
Срок действия сертификата продлен до)		
488		

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ GARANTIAРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС № 922/1329655158**
страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» мая 2018г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации: АО «Экспертная страховая оценка» Юридический адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5 ОГРН: 1037739069323 ИНН: 7709205875 E – mail: info@esocom.ru ; тел. (495) 223-27-37 р/с 40702810006000038387 банк АО «ТЭМБР-БАНК», Д/О «Центральный» БИК 044525166
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.02.2018г. по 24 часа 00 минут 19.02.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 20.02.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	500.000.000 (пятьсот миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	105200 (сто пять тысяч двести) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1329655158 от 02.02.2018г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Гуднев Алан Игоревич	Код 17019181

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.



BLANK_RESO_POLIS_0318



СВОД

свободный
оценочный
департамент

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» апреля 2016г.

№785

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

КЛИНОВА НАТАЛЬЯ ДМИТРИЕВНА

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

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

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 06.04.2016г.

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

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1446535726

к договору страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «16» октября 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. полностью <i>Клинова Наталья Дмитриевна</i> . Адрес по месту регистрации: Тульская область, Куркинский район, пос. Куркино, ул. Сахзаводская д.20А, кв 2. Дата рождения: 05.08.1977г. Паспорт: №7011 286402, выдан: 19.01.2012, ТП УФМС РОССИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ В КУРКИНСКОМ РАЙОНЕ тел. (495) 223-27-37
---------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 27.10.2018г. по 24 часа 00 минут 26.10.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 27.10.2017года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	10660 (десять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1446535726 от 16/10/2018г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Гудиев Алан Игоревич
	Код: 17019181

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
«РЕСО-Гарантия»
РЕСО
ГАРАНТИЯ
ОГРН 1027700042413 * МОСКВА *

BLANK_RESO_POLIS_0318

ООО - Программное обеспечение 2 СРБ-1, СРБ, 2018 г. Запас № 180106. Тираж 500 000 экз.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001614-1

« 25 » декабря 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Клиновой Наталье Дмитриевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » декабря 20 17 г. № 37

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » декабря 20 20 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б», Лицензия № 05-05-003 ОНС РФ, ТЗ № 741, Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

Приложение 4
Принт скрины объектов-аналогов

← → ↺ <https://kazan.cian.ru/sale/commercial/194302192/> ☆

Приложения ★ Bookmarks Структура рисков п: Теория, методологи: etp.zakazrf.ru

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **new** Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека 0 + Добавить объявление

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Приволжский > Солнечный > улица Баки Урманче

сегодня, 12:41 29 просмотров, 1 за сегодня Платное

Свободное назначение, 139 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6 [На карте](#)

В избранное Пожаловаться



5 фото







4 956 000 ₽

35 655 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Недвижимость и Закон
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 1853 объекта



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Компания "Недвижимость и Закон" предлагает вам приобрести помещение в современном жилом комплексе "Солнечный город", на ул. Баки Урманче, 6. Находится в новом доме на цокольном этаже. В помещении сделан ремонт, проведены коммуникации. Помещение светлое, есть окна. Жилой комплекс находится в районе с развитой инфраструктурой. Первое помещение с дороги, хорошо просматривается. Рядом магазин "Пятерочка", Центр Волейбола. Отличная транспортная развязка. До центра 5 минут езды.

"Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риэлторов Республики Татарстан. НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!"

Номер объекта: 1/545656/133

4 956 000 ₽

35 655 ₽ за м²

PRO

Недвижимость и Закон
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 1853 объекта



[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	4 956 000 Р
Ставка	35 655 Р за м²
Налог	НДС включен: 756 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) Пожаловаться

Вход Отдельный с улицы

https://kazan.ian.ru/sale/commercial/196337148/

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Son Samuel Baruch Halle Bonhams Samuel B Структура рисков Теория, методологии etp.zskazrf.ru

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Приволжский > Солнечный > улица Баки Урманче

сегодня, 12:45 23 просмотра, 1 за сегодня

Свободное назначение, 115 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Показать фото



16 фото



Площадь: 115 м² Этаж: 1 из 12 Помещение: Свободно

Продается помещение свободного назначения в современном жилом комплексе Солнечный город, по ул. Баки Урманче. Общая площадь помещения - 115 кв.м. . имеется своя входная группа. Дом новый, в помещении сделан качественный евроремонт, имеются окна, хоть и помещение находится на цокольном этаже. Помещение идеально подойдет под офис, учебный класс, хостел, розничную торговлю.Звоните! Мы готовы к переговорам!

Номер объекта: 1/546152/193

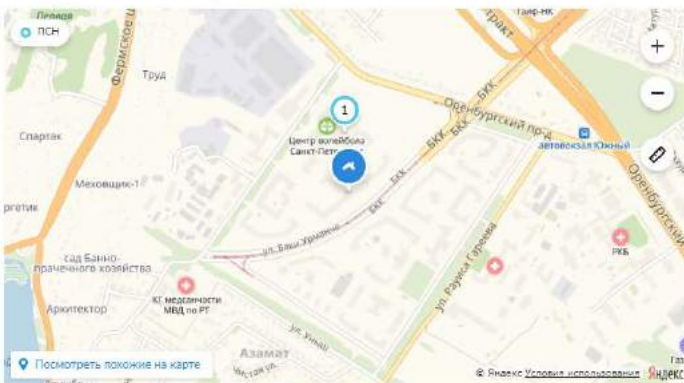
Цена	5 074 000 Р
Ставка	44 122 Р за м²
Налог	НДС включен: 774 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Вход: Отдельный с улицы

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8

На карте Панорама Похожие рядом



Посмотреть похожие на карте

5 074 000 Р

44 122 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Недвижимость и Закон
Агентство недвижимости
На рынке с 2009 года
Еще 1853 объекта

Показать телефон

Написать сообщение

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/196727024/

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Sam Samuel Baruch Halle Bonhams + Samuel B Структура рисков п Теория, методологи eto.kazan.ru

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Приволжский > Солнечный > улица Баки Урманче

14 ноя, 21:22 26 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 132,1 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6 На карте

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



10 фото

Площадь Этаж Помещение
132,1 м² 1 из 16 Свободно

Назначение: ателье одежды, цех, бытовые услуги, фитнес, спортзал, шиномонтаж, офис

Предлагаем помещение свободного назначения, 116 м² в цокольном этаже по адресу Казань, ул. Баки Урманче, д.б. Черновая отделка, подведены все коммуникации: электричество, центральное отопление, вода, канализация. Высота в основных залах всех помещений 4,2 м, высота в подсобных комнатах - 3,7 м. Два больших окна, одно совмещено с дверью. Помещения находятся в развивающемся микрорайоне, на первой линии продолжения проспекта Победы в сторону Фермы-2. Отдельные входы, парковка рядом со входом, круглосуточная доступность. Торг при осмотре.

2 910 000 Р

22 029 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

ID 15988099

Показать телефон

Написать сообщение

Помещение хорошо подойдет для:

1. Квест-румы
2. Массажные кабинеты
3. Склады для Интернет-торговли
4. Швейное производство
5. Офисы бизнесов, для которых не требуется постоянный поток клиентов
6. Образовательный
7. Ремонт различной техники (не авто)
8. Развлекательный
9. Мелко-оптовое производство
10. Спортивно-оздоровительный
11. Административно-управленческий
12. Рекламно-полиграфический
13. Архивы и хранилища различные
14. Автошколы и многое другое

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	2 910 000 Р
Ставка	22 029 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Юридический адрес	Не предоставляется
Высота потолков	4,2 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы

[←](#) [→](#) [↻](#) [https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193335716/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193335716/](#)

Приложения ★ Bookmarks 📄 Maternal bliss by Sol ✎ Samuel Baruch Holle 📄 Bonham's : Samuel B... 🔄 Структура рисков п... 📄 Теория, методологи... 📄 etp.zakazrf.ru

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Приволжский > Солнечный > улица Гарифа Ахунова

24 дек, 22:20 👁️ 49 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 122 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 14 [На карте](#)

🔖 В избранное ⏮️ 🔧 ⬇️ 📄 🔄 ⚠️ Пожаловаться

❗ ЦИАН 24.12.2022

📷 2 фото

Площадь	Этаж	Помещение
122 м²	1 из 10	Свободно

Продается коммерческое помещение 122,9 кв.м. в Жилом Комплексе "Солнечный город". Помещение на цокольном этаже с отдельной входной группой. Черновая отделка, высокие потолки. Современный жилой комплекс с придуманной инфраструктурой в самом центре Приволжского района, с хорошей транспортной развязкой, множество автобусов в разные части города, рядом магазины, РКБ, ДРКБ, спортивный комплекс Тулпар, школьные и дошкольные учреждения. Рядом улицы Булатова, Ахунова, Фучика, Проспект Победы, Оренбургский тракт. Рядом: ЖК "Тулпар", ЖК "Соловиная рожа", ЖК "Сказочный лес". Принимаем в оплату ваше жилье.

2 440 000 ₽ ↓

20 000 ₽ за м²

✉️ Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO
ИМПЕРΙΑ
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 823 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Приложения Bookmarks Material bliss by Sa Samuel Baruch Halle Bonhams : Samuel B Структура рисков Теория, методолог etp.zakaz.ru

Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 122 м²

Показать телефон

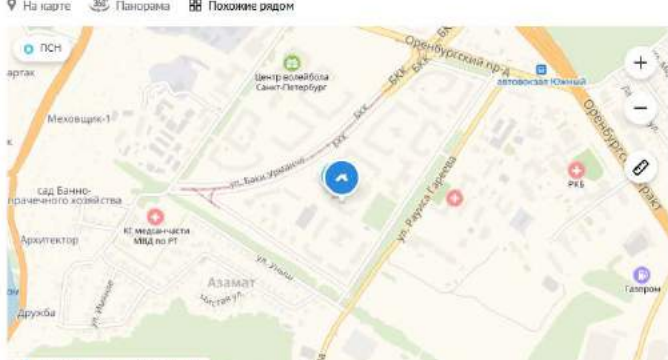
Условия сделки

Цена	2 440 000 Р
Ставка	20 000 Р за м²
Налог	НДС включен: 372 203 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия **Пожаловаться**

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 14

На карте Панорама Похитить рядом



2 440 000 Р
20 000 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
ИМПЕРИЯ
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 823 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

← → ↻ https://kazan.cian.ru/sale/commercial/196654375/ 🔍 ☆ 📱 📧 📞 📄 📋 📌 📎 📏 📐 📑 📔 📕 📖 📗 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Приволжский > Солнечный > улица Гарифа Ахунова

вчера, 21:28 40 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 130 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 14 На карте

В избранное < > 📄 📋 📌 📎 📏 📐 📑 📔 📕 📖 📗 📙 📚 📛 📜 📝 📞 📟 📠 📡 📢 📣 📤 📥 📦 📧 📨 📩 📪 📫 📬 📭 📮 📯 📰 📱 📲 📳 📴 📵 📶 📷 📸 📹 📺 📻 📼 📽 📾 📿

2 фото



Площадь Этаж Помещение
130 м² **1 из 10** **Свободно**

Продаю помещение свободного назначения, 130,3 м² в цокольном этаже по адресу Казань, ул. Гарифа Ахунова, д.14. Черновая отделка, электричество, центральное отопление, высокие потолки. Помещения находятся в развивающемся микрорайоне, отдельный вход, круглосуточная доступность. Принимаем в оплату ваше жилье.

2 606 000 Р
20 047 Р за м²

PRO
ИМПЕРИЯ
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 823 объекта

Показать телефон
Написать сообщение

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/196654375/

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Sa Samuel Baruch Halle Bonhams Samuel B Структура рисков те Теория, методологи etp.zakaz.ru

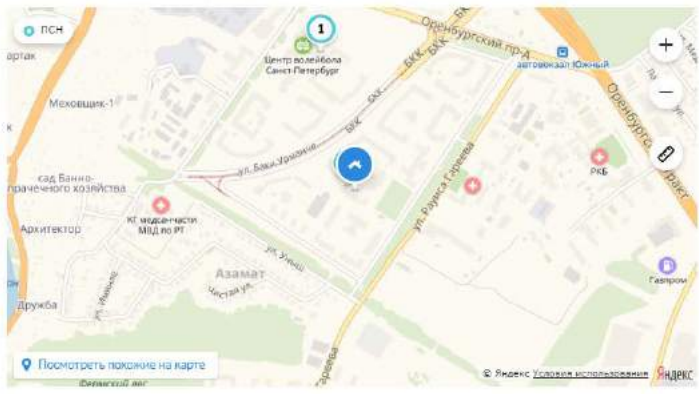
Фотографии (2) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 130 м²

Цена	2 606 000 Р
Ставка	20 047 Р за м²
Налог	НДС включен: 397 525 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 14

На карте Панорама Похожие рядом



Общая площадь: 130 м²

2 606 000 Р
20 047 Р за м²

ИМПЕРИЯ
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 623 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/182033402/

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Sa Samuel Baruch Halle Bonhams Samuel B Структура рисков те Теория, методологи etp.zakaz.ru

сегодня, 13:45 22 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 86,7 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 10 На карте

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение
86,7 м²	1 из 9	Свободно

Продается помещение на первой линии. Удобная транспортная доступность. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Своя входная группа. В помещение сделан хороший, качественный ремонт. Имеются все коммуникации. Все технические требования соблюдены. Звоните!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Получить консультацию](#)

7 500 000 Р
86 506 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 441 объект

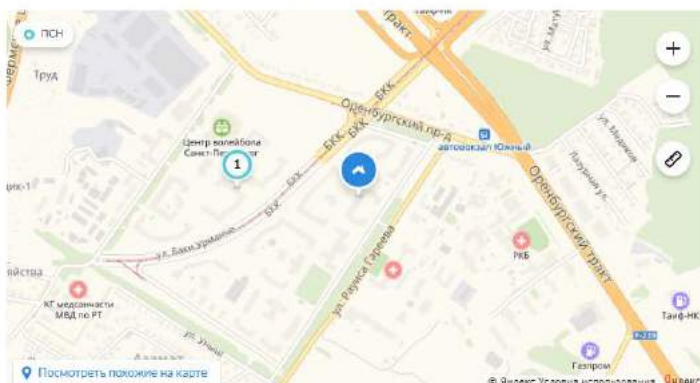
[Показать телефон](#)

Цена	7 500 000 Р	7 500 000 Р 86 506 Р за м² ПРО: АСК Недвижимость Агентство недвижимости На рынке с 2012 года Еще 441 объект Показать телефон
Ставка	86 506 Р за м²	
Налог	НДС включен: 1 144 067 Р	
Тип сделки	Свободная продажа	

Уточнить условия Показать фото

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 10

На карте Панорама Поколение рядом



Общая площадь 86,7 м²

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/177875072/

Приложения Bookmarks Material bills by Sam Samuel Baruch Halle Bonhams Samuel Структура рисков Теория, методология etp.zakaz.ru

Свободное назначение, 117 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 16 На карте

В избранное Поделиться Показать фото



8 фото

Площадь	Этаж	Помещение
117 м²	-1 из 10	Свободно

Помещение свободного назначения, усиленная электрика, видеонаблюдение, сигнализация, рольставни!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

4 000 000 Р 34 189 Р за м² Следить за изменением цены Включены НДС	ID 15614634 Показать телефон Написать сообщение
--	---

← → ↻ <https://kazan.cian.ru/sale/commercial/177875072/>

Приложения ★ Bookmarks Maternal bliss by Ser Samuel Baruch Halle Bonhams : Samuel B Структура рисков п Теория, методологи etp.zelazf.ru

фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 117 м²

Условия сделки

Цена	4 000 000 ₽
Ставка	34 189 ₽ за м²
Налог	НДС включен 610 169 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние Типовой ремонт

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Гарифа Ахунова, 16

На карте Панорама Похожее рядом

Посмотреть панораму на карте

4 000 000 ₽

34 189 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

ID 15614634

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

← → ↻ <https://kazan.cian.ru/sale/commercial/189177468/>

Приложения ★ Bookmarks Maternal bliss by Ser Samuel Baruch Halle Bonhams : Samuel B Структура рисков п Теория, методологи etp.zelazf.ru

20 июн, 14:19 49 просмотров, 2 за сегодня

Свободное назначение, 188,2 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8 На карте

В избранное [Пожаловаться](#)

10 фото

Площадь Этаж Помещение

188,2 м² -1 из 10 Свободно

Назначение: стоматология, общепит, мастерская, кальная, салон красоты, ателье одежды, фотостудия, офис, ломбард

Продается цокольное помещение свободного назначения в современном жилом комплексе "Солнечный город" по ул. Баки Урманче, д.8.

Отличное вложение денег для дальнейшей сдачи в аренду или воплощения бизнес идей!

Помещение площадью 188,2м², идеально подойдет под магазин, салон красоты, аптеку, ателье, любые виды услуг (медицинский центр, детский досуговый центр, стоматология, и др.)

Чистовая отделка (ремонт на стадии завершения, качественная напольная плитка из керамогранита, стены оштукатурены под покраску).

7 000 000 ₽

37 195 ₽ за м²

ID 16762202

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/189177468/

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Sa Samuel Baruch Halle Bonhams : Samuel B Структура рисков п Теория, методологи etp.zakazrf.ru

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение, 188,2 м²

Отличная планировка с возможностью переноса стен.
Водоснабжение и отвод воды в каждой комнате. Имеется санузел.
Напряжение 380V.
Своя отдельная входная группа.
1-ая линия, перед входом имеется большая парковочная зона.
Данное предложение перспективно выгодно для бизнеса, нуждающегося в высоком автомобильном и пешеходном трафике. Рядом находятся магазины Пятерочка, Магнит, Детский сад.
Приятный бонус при покупке!!!
На все интересующие вопросы буду рад ответить Вам по телефону!!!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	7 000 000 Р
Ставка	37 195 Р за м²
Налог	НДС включен: 1 067 796 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать объявление

Высота потолков 2,6 м
Состояние Типовой ремонт

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8

7 000 000 Р
37 195 Р за м²

ID 16762202

Показать телефон

Написать сообщение

Высота потолков 2,6 м
Состояние Типовой ремонт

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8

На карте Панорама Похожие рядом

Год постройки 2009 Тип здания Жилой дом
Категория здания Действующее Общая площадь 188,2 м²
Статус участка В собственности

Центральное отопление

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/196553555/

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Sam Samuel Baruch Halle Bonhams Samuel B Структура рисков п Теория, методологи etp.zakazrf.ru

Свободное назначение, 197 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

Площадь: 197 м²
Этаж: -1 из 12
Помещение: Свободно

Предлагаем в аренду помещение свободного назначения, в цокольном этаже по адресу Казань, ул. Баки Урманче, д. 8. Подведены все коммуникации: электричество, центральное отопление, вода, канализация. Высота в основных залах всех помещений 4,5 м. Помещения находятся в развивающемся микрорайоне, на первой линии продолжения проспекта Победы в сторону Фермы-2. Отдельные вход, парковка рядом со входом, круглосуточная доступность.
Помещение хорошо подойдет для:

1. Квест-румы

60 000 Р/мес.

3 655 Р за м² в год

PRO TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 345 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Tefal
Ultimate pure™
САМЫЙ МОЩНЫЙ УТОГ!
Чистый пар — чистая одежда!
Удобно! Эффективно!

Куклы LOL Surprise по супер цене!
Увлекательная распаковка. Приятный запах. Куклы единично и в наборах. Закажите! www.lol.mga-shop.ru
Москва

Яндекс Директ

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/196553555/

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Sam Samuel Baruch Halle Bonhams Samuel B Структура рисков п Теория, методологи etp.zakazrf.ru

Фотографии (3) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 197 м²

60 000 Р/мес.

3 655 Р за м² в год

PRO TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 345 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Tefal
Ultimate pure™
САМЫЙ МОЩНЫЙ УТОГ!
Чистый пар — чистая одежда!
Удобно! Эффективно!

Куклы LOL Surprise по супер цене!
Увлекательная распаковка. Приятный запах. Куклы единично и в наборах. Закажите! www.lol.mga-shop.ru
Москва

Яндекс Директ

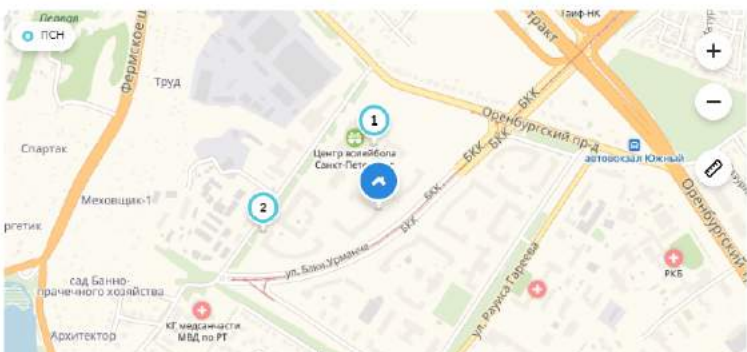
Условия сделки

Цена	60 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	3 655 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8

[На карте](#) [Панорама](#) [Похлопайте](#)



сегодня, 15:07 120 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 137,6 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 7 На карте

● Проспект Победы 5 мин. на транспорте

В избранное



7 фото

Площадь: 137,6 м² Этаж: 1 из 10 Помещение: Свободно

Сдается офисное помещение свободного назначения в Приволжском районе по улице Баки Урманче, 7. Помещение общей площадью 137,6 кв.м. идеально подойдет под магазин, кафе, аптеку, любые виды услуг. Черновая отделка, отличная планировка с возможностью переноса стен, 2 санузла, своя отдельная входная группа, свободная парковка. Данное предложение перспективно выгодно для бизнеса, нуждающегося в высоком автомобильном и пешеходном трафике в связи с открытием нольцевой автомагистрали. На все интересующие вопросы будем рады ответить Вам по телефону!

97 420 ₽/мес. ↑

8 496 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

ПРО МЕГАЛИТ Агентство недвижимости На рынке с 2004 года года Еще 563 объекта

Показать телефон

Аделя Мингулина Нет отзывов



Куклы LOL Surprise по супер цене!
Увлекательная распаковка. Приятный запах. Куклы единично и в наборах. Закажите! wow-lol.mga-shop.ru Москва

Яндекс Директ



Куклы LOL Surprise по супер цене!
Увлекательная распаковка. Приятный запах. Куклы единично и в наборах. Закажите! wow-lol.mga-shop.ru Москва

Яндекс Директ

Условия сделки

Цена	97 420 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 496 ₽ за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 14 860 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

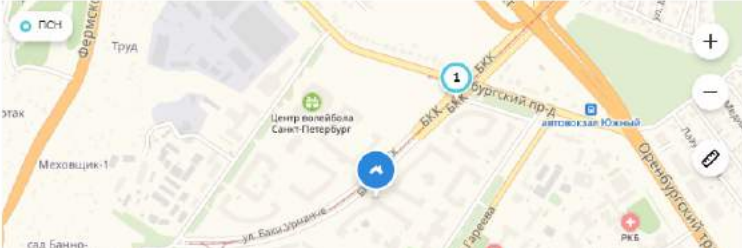
Уточнить условия Пожаловаться

Вход: Отдельный с улицы

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 7

● Проспект Победы 5 мин. на транспорте

На карте 360° Панорама 88 Похожие рядом



https://kazan.cian.ru/rent/commercial/189050010/

Приложения Bookmarks Material blis by Sa Samuel Baruch Hall Bonhams : Samuel B Структура руссов n Теория, методологи elp.zakaz.ru

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Казани > Приволжский > Солнечный > улица Баки Урманче

вчера, 05:06 33 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 450 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



4 фото

Площадь: 450 м² Этаж: 1 из 12 Помещение: Свободно

Аренда помещения свободного назначения 450м², общая площадь помещений 973,м². Цена 700 руб/м². Отличная транспортная развязка, высокий пешеходный трафик, своя парковка. Отлично подойдет под любой вид деятельности (магазин, кафе, ресторан, банк, офис, мед центр, точку продаж и т.д). Помещения сданы в эксплуатацию, предчистовая отделка, возможны как арендные каникулы, так и ремонт за счет собственника. Инженерные коммуникации проведены. Несколько входов и выходов, свободная планировка. Юридический адрес предоставляется. Звоните для подробной консультации.

315 000 ₽/мес.

8 400 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН, без комиссии

TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 345 объектов

[Показать телефон](#)

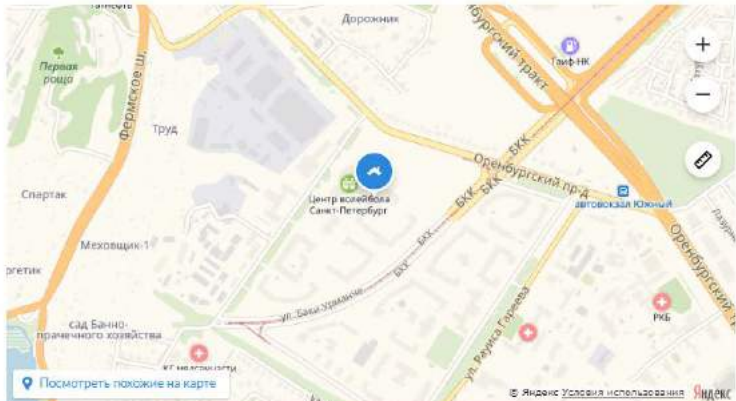
[Написать сообщение](#)

Цена	315 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	8 400 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Понял\(а\)сь](#)

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 6

[На карте](#) [Панорама](#) [Похожие рядом](#)



Посмотреть поближе на карте

315 000 ₽/мес.

8 400 ₽ за м² в год

TARTARIA
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Еще 345 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Куклы LOL Surprise по супер цене!
Увлекательная распаковка. Приятный запах. Куклы единично и в наборах. Закажите! [wow-lol.mga-shop.ru](#) Москва

TASSIMO
ВСТУПАЙ В КЛУБ НА TASSIMO.RU И ПОЛУЧАЙ СКИДКИ

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/197539394/

Приложения Bookmarks Maternal bliss by Sa Samuel Baruch Halle Bonhams Samuel B Структура рисков Теория, методологи etp.zakaz.ru

вчера, 13:42 8 посомотров, 0 за сегодня

Платное

Свободное назначение, 90 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



12 фото



Площадь: 90 м² Этаж: -1 из 12 Помещение: Свободно

Сдаем в аренду коммерческое помещение площадью 90 кв.м в Приволжском районе г.Казани, ЖК Солнечный город, по ул.Баки Урманче, дом 8. Помещение после ремонта, светлое, чистое, уютное.

1 линия! Помещение подойдет под разные виды бизнеса

Высокий полуцоколь с окнами. Отдельный вход напротив детского садика идеально под детский клуб, фитнес клуб, обучающие организации, массажный кабинет, офис.

45 000 Р/мес.

6 000 Р за м² в год

PRO: Недвижимость и Закон Агентство недвижимости На рынке с 2009 года Еще 1853 объекта

Показать телефон

Написать сообщение



Куклы LOL Surprise по супер цене! Увлекательная распаковка. Приятный запах. Куклы единично и в наборах. Закажите! www-lol.mga-shop.ru Москва



Подарите любимым DEXP SMARTBOX

фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 90 м²

Помещение расположено в густонаселенном жилом массиве "Солнечный город" в районе улиц Гариба Ахунова, Рауиса Гареева, хорошо подойдет под магазин продуктов, канцтоваров, хозяйственных и т.д.

Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Парковка!

Звоните! Оперативно организуем просмотр!

Номер объекта: 1/546425/133

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки			
Цена	45 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	6 000 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожаловаться

Вход: Отдельный с улицы

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 8

← → ↻ https://kazan.cian.ru/rent/commercial/188660265/ 🔍 ⭐ 📄 Приостановлена

Приложения ★ Bookmarks B Maternal bliss by Sam M Samuel Baruch Halli SA Sonhams : Samuel R Структура рисков п Теория, методологи etp.zakazrf.ru

24 дек, 16:52 17 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 137,9 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 1 На карте

❤ В избранное ⏮ ⏭ ⏴ ⏵ ⚙ ⚠ Пожаловаться



12 фото

Площадь Этаж Помещение
137,9 м² 1 из 20 Свободно

Сдается помещение свободного назначения общей площадью 137,9 кв.м по адресу Баки Урманче 1. В отличном состоянии.

В помещении:

- Телефон
- Интернет
- Электричество
- Отопление
- Проведено водоснабжение
- Пандус

Пандус
Доступ 24 часа
Есть возможность повесить вывеску
Приточно/вытяжная вентиляция
Коммунальные платежи не входят в стоимость
Возле объекта имеется бесплатная парковка
Общее количество машиномест 20 шт.
Высота потолка 3,5м
Помещение имеет отдельный вход.
Располагается на первой линии от дороги
Высокий автомобильный и высокий трафик
Так же помещение подойдет под Торговлю, Магазин, Цветочный магазин, Пивной магазин, Хозтовары, Аптека, Зоомагазин, Ломбард, Детский магазин, Алкобар, Офисы, Турагентство, Салон красоты, Парикмахерская, Барбершоп, Маникюрный салон, Клиника, Медцентр, Стоматологию, Общепит, Кофейню, Кафе, Пекарня, Учебный центр, Школа танцев, Детский сад, Детский центр, Хостел, Банк, Букмекерская контора, Фотостудию, Студию звукозаписи

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки			
Цена	89 635 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 800 Р за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 13 673 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия ⚠ Пожаловаться

89 635 ₽/мес. ⬆

7 800 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, НДС, без комиссии

ПРО: АСК Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 443 объекта

Показать телефон

DEXP SMARTBOX
Подарите своей семье
Купить за 3200Р

Детские GPS часы Smarus kids K6
Влагозащитные. Ударостойкие. Следите за ребенком в реальном времени! Кнопка SOS.
smartwatches.ru
Москва

Детские GPS часы Smarus kids K6
Влагозащитные. Ударостойкие. Следите за ребенком в реальном времени! Кнопка SOS.
smartwatches.ru
Москва