

ОТЧЁТ №9252

**Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:
(нежилого помещения), кад.№16:50:050139:1364,
площадью 872,1 кв.м., пом.№ 1013, этаж: 1,2,1-подвал и
земельного участка, кад.№ 16:50:05 01 39:0028, общей площадью 1300
кв.м.,**

*находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, пом.1013.
по состоянию на 14 января 2016 года*

Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК»

**Заказчик: АО "НПФ "Волга-Капитал"
Собственник: АО "НПФ "Волга-Капитал"
Дата составления 15 января 2016 года
отчета:**

Казань – 2016

В соответствии с договором №8333 от 15.01.2016г. специалистами ЗАО «НКК «СЭНК» произведена оценка объектов недвижимости: (нежилого помещения), кад.№16:50:050139:1364, площадью 872,1 кв.м., пом.№ 1013, этаж: 1,2,1-подвал и земельного участка, кад.№ 16:50:05 01 39:0028, общей площадью 1300 кв.м., кад.№16:50:050139:1364, площадью 872,1 кв.м., этаж: 1,2,1- подвал, находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, пом.1013, пом.1013, для целей финансовой отчетности.

Оценка проведена по состоянию на 14 января 2016 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов недвижимости, находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, составляет на дату оценки:

35 180 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Тридцать пять миллионов сто восемьдесят тысяч рублей.

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1,2 1-подвал, кад.№ 16:50:050139:1364, пом.1013.	872,1	21 461 000	18 187 288
2	Земельный участок кад. № 16:50:05 01 39:0028	1 300,0	13 719 000	13 719 000
Итого:			35 180 000	31 906 288

Рыночная стоимость объекта: нежилое помещение, указана без учета стоимости земельного участка.

Земельные участки НДС не облагаются в соотв. со ст. 146 п.2 НК РФ.

Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Экспертами не проводилась как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

Если по оценке или нашим рассуждениям возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Генеральный директор ЗАО «НКК «СЭНК»
Оценщик

А.В. Миннахметова
Е.О. Ермолаева



Содержание и объем работ

Часть 1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения об оценщике и исполнителе.....	8
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.6. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения.....	11
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.9. Определение вида оцениваемой стоимости	12
1.10. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО – 1 разд. II и ФСО -2 (пп.7-10).	12
1.11. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	13
1.12. Основные этапы процесса оценки	13
Часть 2. Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки	15
2.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки	15
2.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	15
2.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках объектов оценки	16
2.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки	16
2.5. Фотографии объектов оценки.....	23
Часть 3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	31
3.1 Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика)	32
3.2 Общая информация о регионе	34
3.3 Региональный анализ. Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан	37
3.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан	40
3.5 Факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости	44
3.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	51
3.7 Выводы о стоимости торгово-офисной недвижимости	52
Часть 4. Определение наиболее эффективного использования объектов оценки - определение использование объектов оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.....	53

Часть 5. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	55
5.1. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	55
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	58
5.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ..	58
5.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	68
5.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ ..	84
5.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	84
5.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	107
Часть 6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объектов оценки	109
Часть 7. Перечень использованных материалов	110
7.1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	110
7.1.1. ПРОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ	111
Заявление о соответствии	113
Приложение 1. Копии документов, использованных для оценки, копии документов оценщика и исполнителя оценки	114

Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер Отчета об оценке	9252
Основание для проведения оценки	Договор №8333 от 15.01.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки. Заказчик оценки: АО "НПФ "Волга-Капитал". Исполнитель оценки: ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	1) Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 872,1 кв.м., этаж: 1,2 1-подвал, кад.№ 16:50:050139:1364, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, пом.1013. 2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 1 300,00 кв.м., кад.№ 16:50:05 01 39:0028. Адрес (местонахождение объекта): Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.
Краткое описание имущественных прав	Право собственности. Собственник: АО "НПФ "Волга-Капитал". ОГРН: 1021602862302, дата присвоения: 26.04.2002г. Адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55Е.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Не используются
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей финансовой отчетности.
Дата оценки	14 января 2016 года.
Дата составления Отчета	15 января 2016 года.
Дата осмотра Объектов оценки	15 января 2016 года. Согласно федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное».
Балансовая стоимость объектов оценки	Данные не предоставлены Заказчиком.
Результаты оценки по различным оценочным подходам	
Затратный подход	Не применялся.
Сравнительный подход	35 221 503 руб. (с учетом стоимости земельного участка).

Доходный подход	34 989 550 руб. (с учетом стоимости земельного участка).
------------------------	--

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов	35 180 000 руб.
--	-----------------

Пообъектная разбивка результатов рыночной стоимости:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1,2 1-подвал, кад.№ 16:50:050139:1364, пом.1013.	872,1	21 461 000	18 187 288
2	Земельный участок, кад. № 16:50:05 01 39:0028	1 300,0	13 719 000	13 719 000
	Итого:		35 180 000	31 906 288

**Ограничения и пределы
применения
полученного результата**

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком оценки для целей финансовой отчетности.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки.	1) Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 872,1 кв.м., этаж: 1,2 1-подвал, кад.№ 16:50:050139:1364, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55 В, пом.1013.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии).	2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 1 300,00 кв.м., кад.№ 16:50:05 01 39:0028. Адрес (местонахождение объекта): Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки подробнее указаны в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах, а также в прочих документах, содержащих описание количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов (копии всех документов представлены в Приложении к отчету). Перечень документов, установленных Заказчиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки представлен в п.2.2 настоящего отчета.
Имущественные права на объекты оценки. Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из их частей	Право собственности. Собственник: АО "НПФ "Волга-Капитал". ОГРН: 1021602862302, дата присвоения: 26.04.2002г. Адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55Е. Согласно данным Свидетельств о государственной регистрации прав серия АА №520352 от 14.01.2016 г., серия АА № 526733 от 29.07.2015г. ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей финансовой отчетности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется для целей финансовой отчетности. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).
Вид стоимости	Рыночная стоимость. Определения видов стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
Дата оценки	14 января 2016 года.
Срок проведения оценки	14 января 2016 года – 15 января 2016 года.
Допущения и	Нет.

ограничения, на
которых должна
основываться оценка

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Волга-Капитал»
Краткое наименование	АО "НПФ "Волга-Капитал"
ОГРН	1021602862302
Дата присвоения ОГРН	26.04.2002г
Адрес	420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55Е

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Ермолова Елена Олеговна
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Трудовой договор б/н от 17.12.2012г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НКК «СЭНК»). Договор №8333 от 15 января 2016 года между Заказчиком и Исполнителем оценки.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Дата включения оценщика в реестр членов ООО «РОО» 21.12.2007г., рег.№ 002076. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0016099 от 23 декабря 2013г. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0003 от 09.07.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение – 105066, Москва, 1-й Басманый переулок, д.2А, офис 5.
Местонахождение оценщика	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, 24.
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются Дипломом НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 983636 от 18.02.2007г. (Регистрационный номер 0087). Свидетельство о повышении квалификации, рег. номер 331/2013 от 15.02.2013 г. «Институт Управления и права» (г.Казань).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах». Полис №433-548-085725/15 от 23.12.2015г., период страхования – с 01.01.2016г. по 31.12.2016г, обе даты включительно, франшиза отсутствует.

**Стаж работы в
оценочной деятельности** С 2006 года (9 лет).

Сведения об исполнителе оценки

**Организационно-
правовая форма
организации, с которой у
Оценщика заключен
трудовой договор** Закрытое акционерное общество.

**Полное наименование
организации** ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».

ОГРН 1021602831227.

Дата присвоения ОГРН 14.10.2002.

**Юридический адрес
организации** 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24

**Контактная информация
юридического лица** Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70.
E-mail: info@senk.ru

**Сведения о страховании
гражданской
ответственности
исполнителя оценки** Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ОСАО «Ингосстрах»: полис №433-172-026244/10 от 2 июня 2010 года, сроком действия с 08.06.2010 по 31.12.2018 г. Лимит ответственности – 100 000 000 руб.

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

**Привлеченные для
оценки специалисты (за
исключением оценщика)** Специалисты, за исключением оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

**Привлеченные для
оценки организации** Организации, за исключением исполнителя оценки, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.

- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п. 19 ФСО №1). Согласно федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное». Оценщик провел осмотр объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиком 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 необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- 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. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действително 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 стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно передаст из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

**1.6. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих
количественные и качественные характеристики объекта оценки**

- Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №520352 от 14.01.2016 г.
- Кадастровый паспорт помещения № 1600/301/16-2416 от 12.01.2016г.

**1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки
данных с указанием источника их получения**

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ.
- Материалы об объектах аналогах, использованных в рамках сравнительного подхода: ссылки на конкретные объявления указаны в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.
- Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, авторы – Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова. ISBN 978-5-901956-80-9).
- Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-901956-80-9).

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297)

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

Стандарты ООО «РОО».

Обоснование применяемых стандартов

Первые четыре стандарта являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности в РФ. Стандарты и правила ООО «РОО» обязательны к применению членами ООО «РОО».

1.9. Определение вида оцениваемой стоимости

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

1.10. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО – 1 разд.II и ФСО -2 (пп.7-10).

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на

основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования под подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
- Рыночная стоимость (определяется при целях оценки - при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

1.11. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы (п.16 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»):

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

1.12. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор	Проведено

прочей информации об Объекте оценки

4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются **Проведено**

5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки **Проведено**

6. Осуществление расчетов **Проведено**

7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки **Проведено**

8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке **Проведено**

Анализ предоставленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки

Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)

Отражено

Сопоставление данных об Объекте оценки

Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, этажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)

Проведено

Установление данных об обременений на Объект оценки

Установление наличия/отсутствия обременений на Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).

Проведено

Установление данных об имущество не являющимся недвижимым

Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).

Проведено

Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества

Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).

Проведено

Сбор сведений о расходах

Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).

**Не проведено,
использованы сведения
о типичных
операционных
расходах**

Часть 2. Точное описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

Объекты оценки	1) Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 872,1 кв.м., этаж: 1,2 1-подвал, кад.№ 16:50:050139:1364, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа № 1-9, 11-21, 23-30, 32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом.1013. 2) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью 1 300 кв.м., кад.№ 16:50:05 01 39:0028.
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.

2.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектами оценки

Вид права	Право собственности. Собственник: АО "НПФ "Волга-Капитал". ОГРН: 1021602862302, дата присвоения: 26.04.2002г. Адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55Е. Согласно данным Свидетельств о государственной регистрации прав серия АА №520352 от 14.01.2016 г., серия АА № 526733 от 29.07.2015г. ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.
Собственник	АО "НПФ "Волга-Капитал". ОГРН: 1021602862302, дата присвоения: 26.04.2002г. Адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55Е.
Балансовая стоимость объектов оценки	Данные не предоставлены Заказчиком.
Сведения об ограничениях прав, обременениях	Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

2.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Правоустанавливающие и технические документы	Оценщику были предоставлены следующие документы: <ul style="list-style-type: none">- Свидетельство о государственной регистрации права 16 АА №520352 от 14.01.2016г.- Кадастровый паспорт помещения №1600/301/16-2416 от 12.01.2016г.- Свидетельство о государственной регистрации права 16 АА №526733 от 29.07.2015г.
Замечания к документам	Отсутствуют.

2.3. Сведения о количественных и качественных характеристиках объектов оценки

Физические свойства объектов оценки	Объекты оценки представляют собой встроенное нежилое помещение офисного назначения и земельный участок.
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.
Информация о текущем использовании Объектов оценки	На дату оценки помещение используется по офисному назначению. Техническое состояние здания – хорошее.
Техническое состояние	
Коммуникации	.
Состояние отделки	Стандартная торгово-офисная отделка. Проведение ремонтных работ не требуется.
Отдельный вход	Есть
План/экспликация	Есть
Сведения об износе	Физический износ здания (экспертно) составляет 20%. По мнению оценщика, планировочные и конструктивные решения соответствуют современным требованиям СНиП и потребителей. На наш взгляд, объект оценки не обладает функциональным износом. По мнению оценщика, признаки внешнего износа отсутствуют.
Сведения об устареваниях	Условия нестандартного устаревания не выявлены.

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

Элементы, входящие в состав объектов оценки	Не выявлено.
--	--------------

Количественные характеристики нежилого помещения

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, пом. 1013
Кадастровый номер	16:50:050139:1364
Литера по плану	А, А1
Наименование	Помещение
Назначение	нежилое
Номера на поэтажном плане	Совокупность помещений 1-го этажа №1-9, 11-21, 23-30, 32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7
Год постройки здания	1929-1994
Этажность здания	2 этажа + подвал
Этаж расположения помещений	1,2,1-подвал
Общая площадь объекта оценки, кв.м	872,1
Полезная площадь объекта оценки, кв.м	872,1

Качественные характеристики нежилого помещения

Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Фундаменты	бетонный ленточный	Удовлетворительное
Стены	кирпичные	Удовлетворительное
Перекрытия/Покрытие	железобетонные	Удовлетворительное
Крыша/Кровля	профнастил	Удовлетворительное
Полы	плитка	Удовлетворительное
Проемы	двойные створные, филенчатые	Удовлетворительное
Отделочные работы	штукатурка, окраска, обои, подвесные потолки	Удовлетворительное
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	Удовлетворительное

Характеристика местоположения Объектов оценки**Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность**

Объект оценки расположен в Советском районе г.Казань.

Транспортная доступность объекта оценки – хорошая.

Подъездные пути в хорошем состоянии, к зданию подходит асфальтированная дорога, здание находится на 2 линии от дороги.

Ближайшие остановки общественного транспорта:

- «Октябрьский городок» – 350 м от объекта оценки (14 маршрутов автобуса, 2 маршрута троллейбуса).
- «Советская площадь» – 400 м от объекта оценки (16 маршрутов автобуса, 2 маршрута троллейбуса, 1 маршрут трамвая).
- «Искра» – 470 м от объекта оценки (14 маршрутов автобуса, 2 маршрута троллейбуса, 1 маршрут трамвая).

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)

Ближайшие улицы: ул. Сибирский переулок, ул. Галева, ул. Новаторов, ул. Сеченова, ул. Искра, ул. Сибирский тракт, ул. Академика Губкина, ул. Космонавтов, ул. Патриса Лумумбы, ул. Гвардейская.

Основные транспортные магистрали вблизи объекта оценки: ул. Николая Ершова (270 м), ул. Космонавтов (720 м), ул. Сибирский тракт (710 м), ул. Академика Губкина (790 м), ул. Гвардейская (740 м).

Ближайшие заметные объекты:

- Стадион «Звезда».
- Республиканская клиническая психиатрическая больница им. академика В.М.Бехтерева
- Культурный центр «Сайдаш»
- Казанский кооперативный институт
- Казанский национальный исследовательский технологический университет (КНИТУ)

Деловую активность района можно охарактеризовать как высокую – объект оценки расположен на границе с центральным районом города.

Положительные характеристики территории и объектов оценки:

- Хорошая деловая активность.
- Наличие коммуникаций.
- Отличная транспортная доступность.
- Хорошее техническое состояние.
- Расположение на границе с центральным районом города.

Отрицательные характеристики территории и объектов оценки:

- Расположение в глубине квартала.

Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)

Застойка близлежащего окружения – высокой плотности, административная и торГОвоЭофисная.

Социальная инфраструктура: развита

Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом

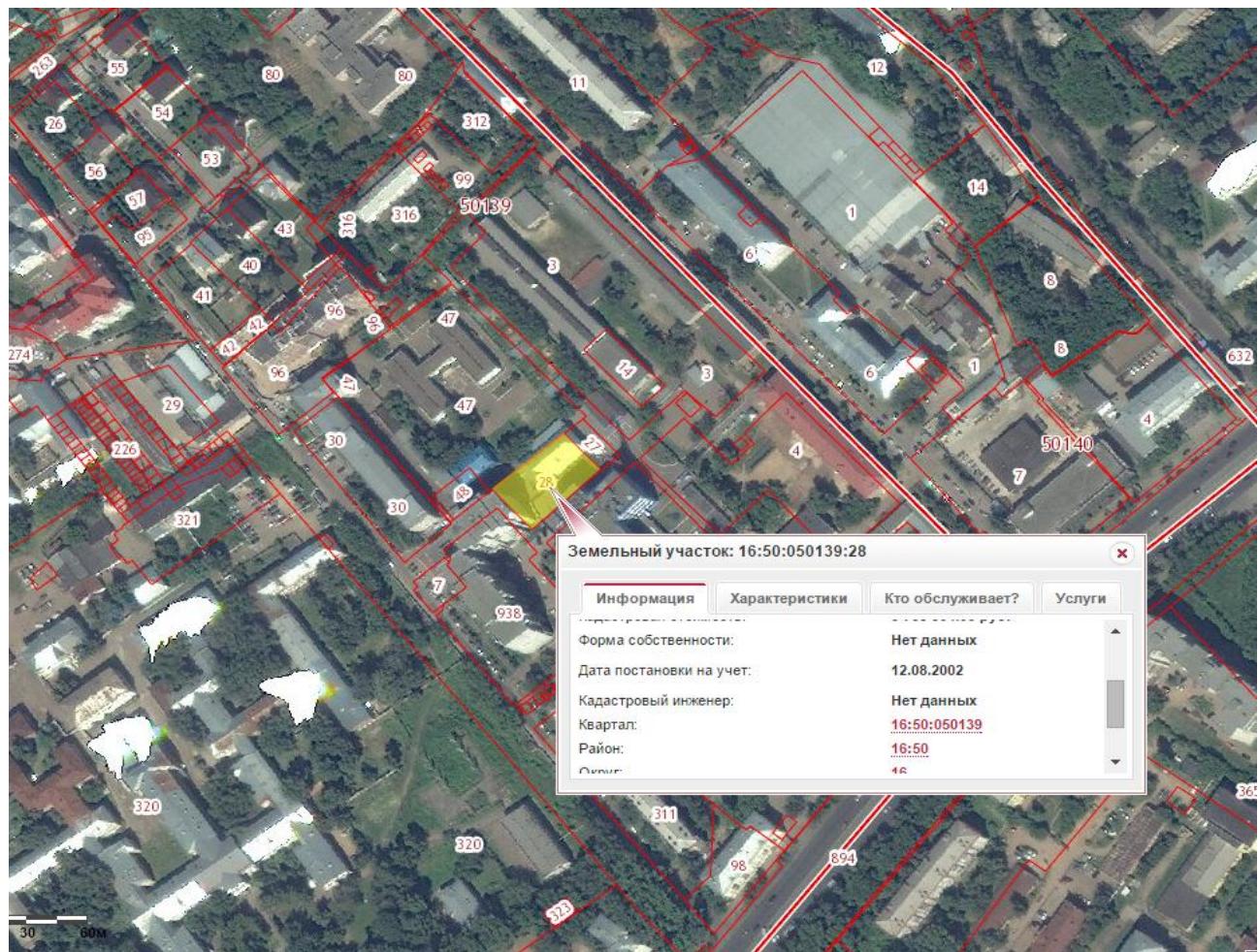
Стадион «Звезда», Культурный центр «Сайдаш», Казанский кооперативный институт, Казанский национальный исследовательский технологический университет (КНИТУ)

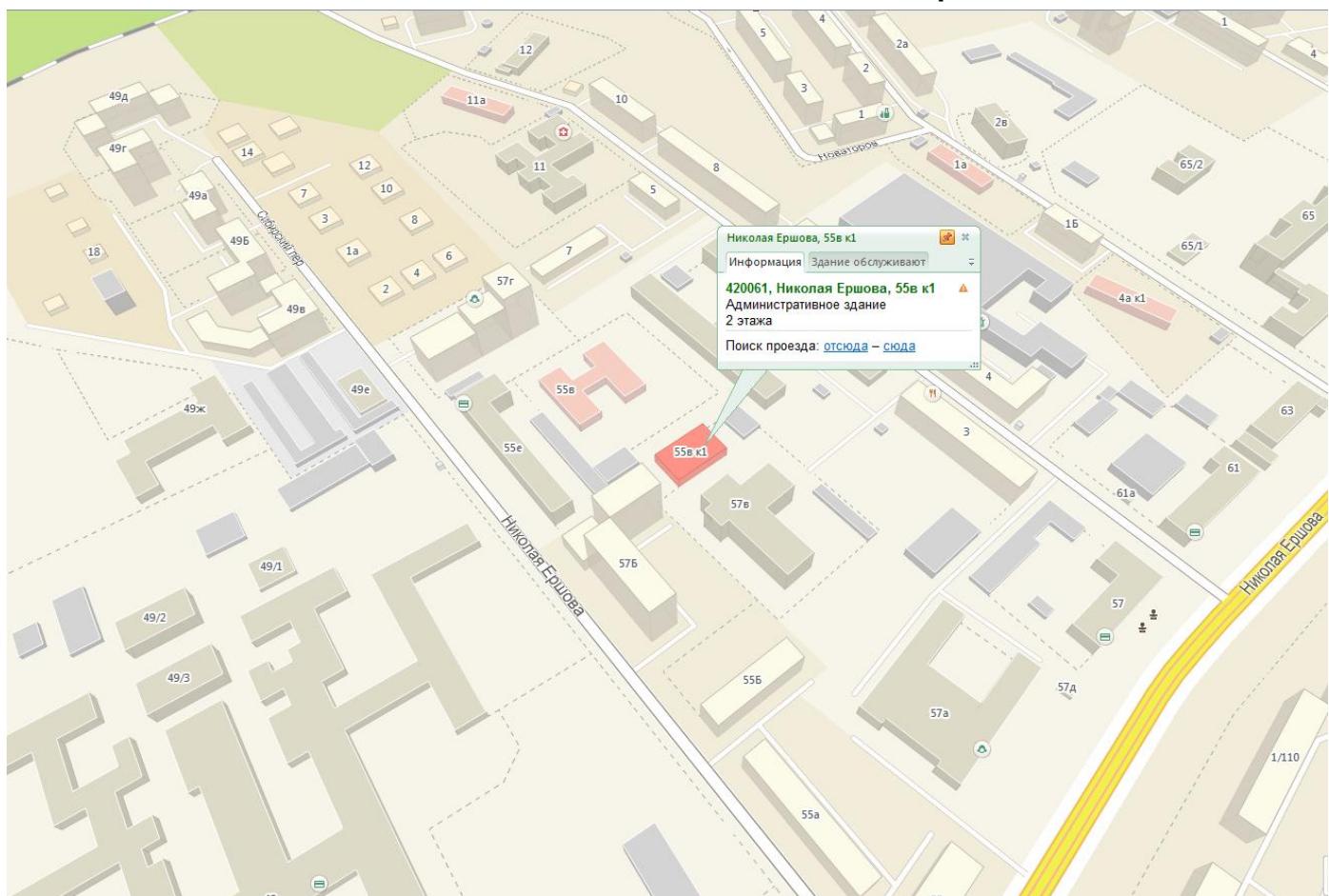
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются

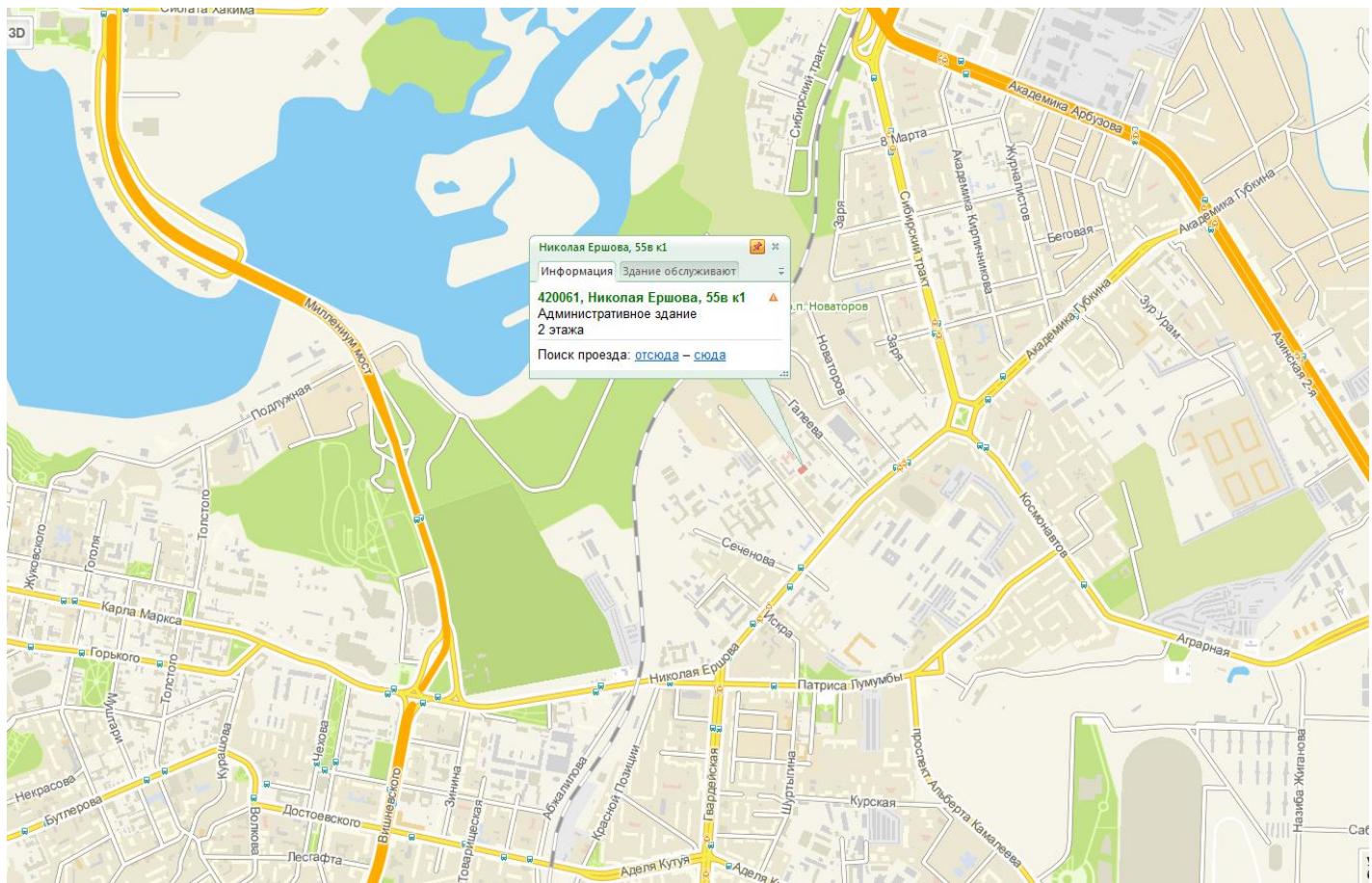
Нет.

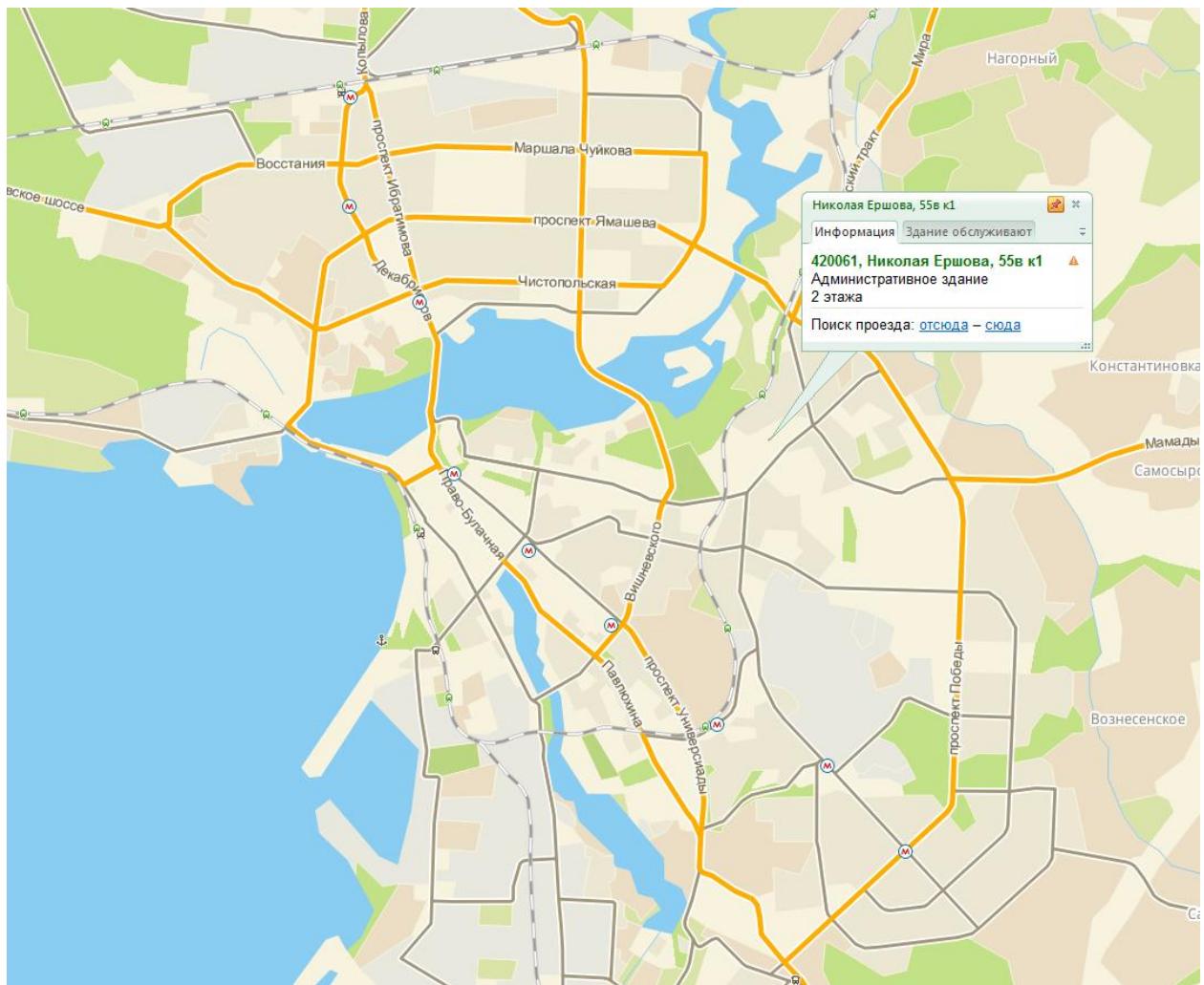
Описание земельного участка

Адрес	Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. Николая Ершова
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	1 300,00
Кадастровый номер	16:50:05 01 39:0028
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Под территорию информационно- вычислительного центра
Кадастровая стоимость, руб.	9 768 304,00
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	7 514,1



Расположение объекта оценки на карте

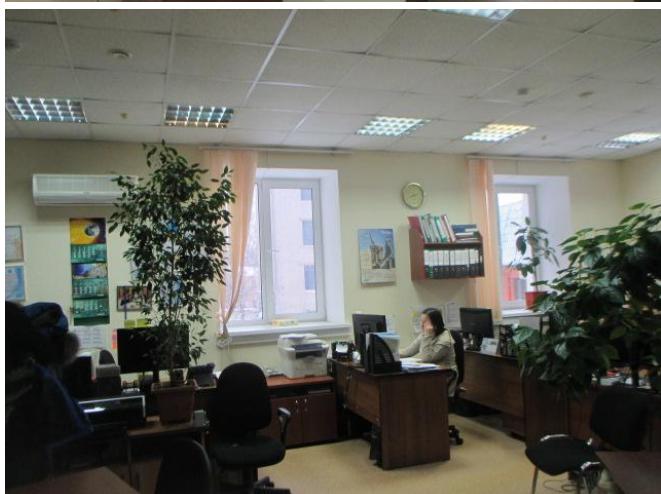
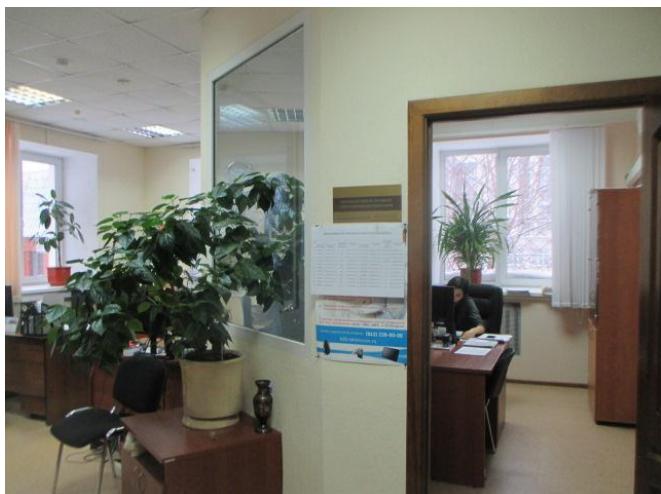




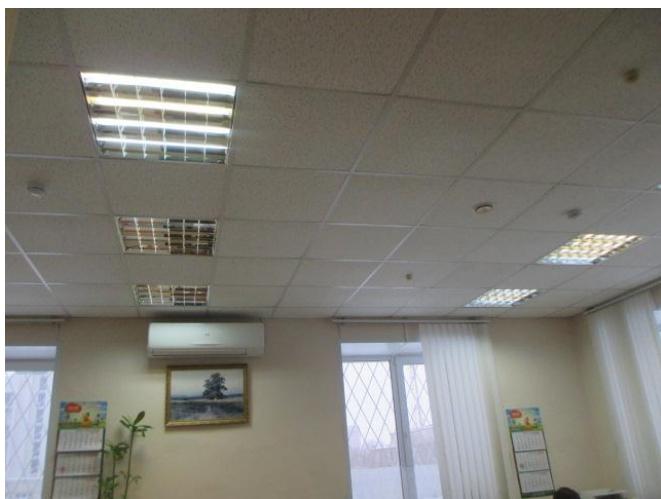
Источник: 2Gis.ru. Объект оценки обозначен флагжком.

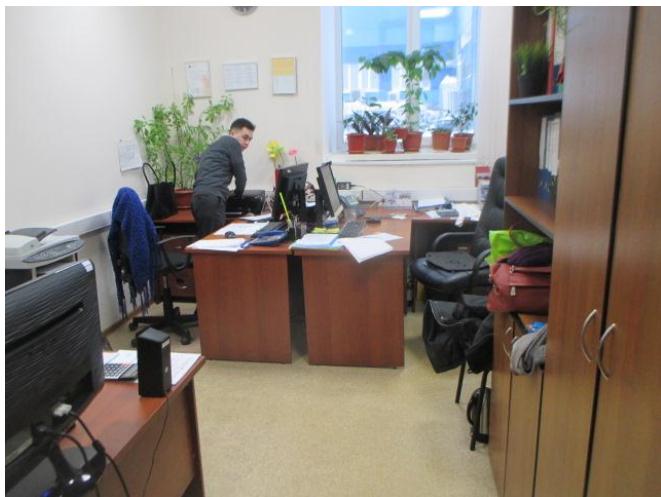
2.5. Фотографии объектов оценки

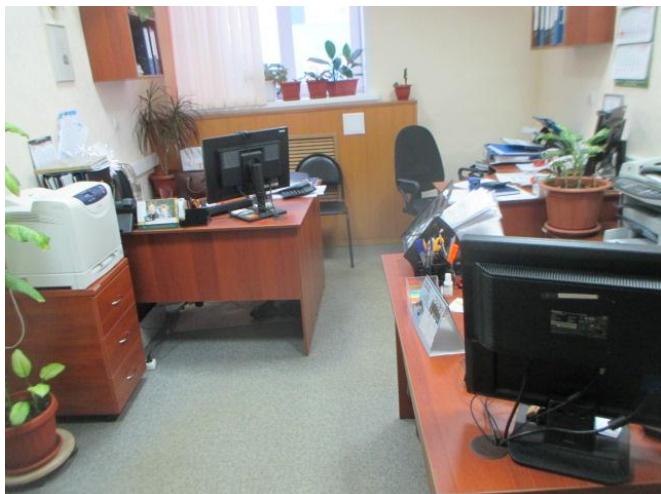


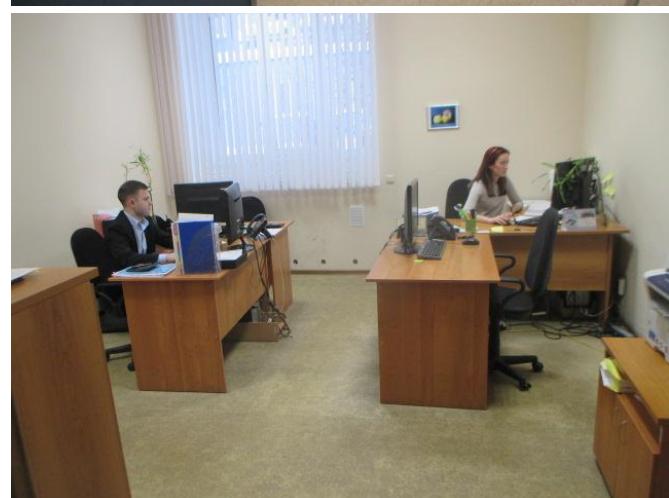


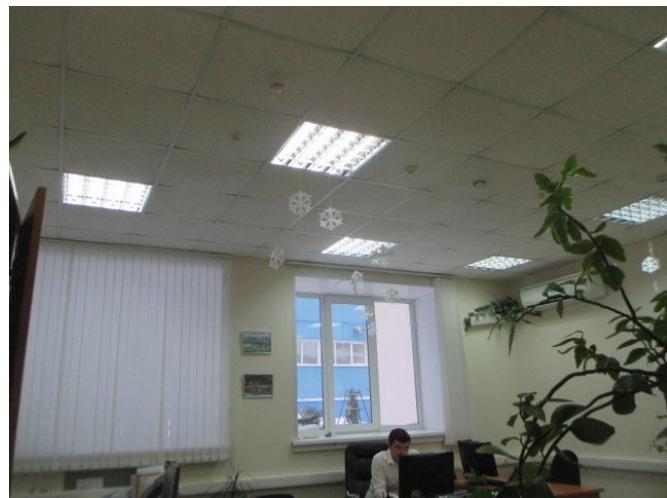
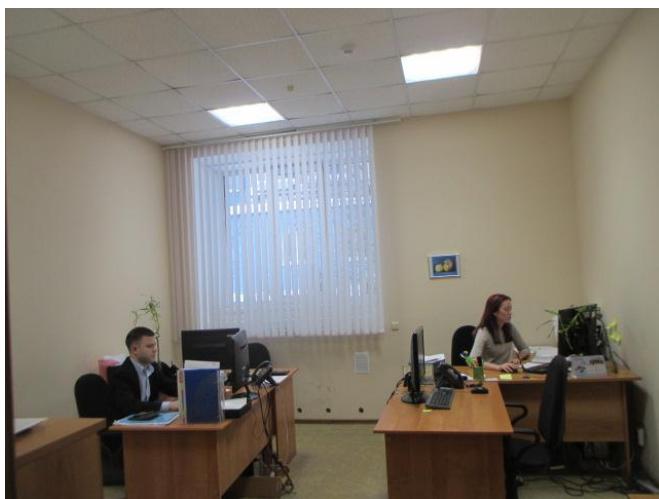












Часть 3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости.

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на коммерческую недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

3.1 Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика)

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

	2014 год		2015 год			
	апрель	янв.-апр.	март	апр.	апр. (с искл. сезон. и календ. факт., к марта)	янв.-апр.
ВВП ¹⁾	100,8	100,7	97,3	95,8	-0,8	97,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	103,2	101,2	100,5		107,9
Индекс промышленного производства ³⁾	102,4	101,4	99,4	95,5	-1,2	98,5
Обрабатывающие производства ⁴⁾	103,9	102,8	98,1	92,8	-1,8	97,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	102,9 ⁷⁾	104,2	103,3	0,0	103,5
Инвестиции в основной капитал	97,4 ⁷⁾	95,5 ⁷⁾	97,3 ⁷⁾	95,2 ⁵⁾	-0,7	96,3 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,1 ⁷⁾	94,1 ⁷⁾	93,3 ⁷⁾	94,8	0,0	95,2
Ввод в действие жилых домов	114,3 ⁷⁾	128,9 ⁷⁾	124,4	115,2		128,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾⁷⁾	100,5	97,9	98,2	96,0	0,2	97,8
Реальная заработная плата ⁷⁾	103,2	104,1	89,4 ⁵⁾	86,8 ⁵⁾	-2,0	89,8 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	32947	30780	32642 ⁵⁾	32805 ⁵⁾		31876 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3		5,9	5,8 ⁶⁾	5,6	
Оборот розничной торговли	103,0 ⁷⁾	103,6 ⁷⁾	91,3	90,2	-0,9	92,5
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,3	101,0	99,5	97,4	-0,6	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,6	170,6	32,4	32,7 ⁸⁾		121,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,8	100,3	17,4	16,2 ⁸⁾		61,6 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,6	106,8	54,5	59,2		54,3

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.²⁾ Март, апрель - в % к предыдущему месяцу, январь-апрель - в % к декабрю предыдущего года.³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.⁵⁾ Оценка Росстата.⁶⁾ Предварительные данные.⁷⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.⁸⁾ Оценка

Росстат опубликовал предварительную оценку ВВП за I квартал текущего года. В I квартале 2015 г. ВВП сократился на 1,9% к соответствующему периоду 2014 года, что оказалось на 0,3 п. пункта выше предварительной оценки Минэкономразвития России.

В результате оценки поступивших статистических данных, том числе показателей по внешней торговле, Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за первые три месяца текущего года. В январе годовой ВВП сократился на 1,4%, в феврале - на 1,3%, в марте спад ускорился до 2,7 процента.

Данные за апрель текущего года показали продолжение спада экономики, что определяется как реальным углублением спада, так и относительно более высокой базой прошлого года. По предварительной оценке Минэкономразвития, в апреле сокращение ВВП в годовом выражении составило 4,2%, за январь-апрель 2015 г. объем ВВП уменьшился на 2,4% к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно очищенная динамика ВВП к предыдущему месяцу, по оценке Минэкономразвития России, в апреле сократилась на 0,8% (в январе 2015 г. уменьшилась на 1,0%, в феврале и марте снижение ВВП составляло 0,9%).

Со стороны производства это связано с ускорением темпов падения выпуска обрабатывающих производств, добычи полезных ископаемых, грузооборота транспорта, строительства и торговли, а также с сокращением налогов на продукты и импорт. Отрицательный вклад в ВВП также внесли сокращение розничной торговли в условиях ускоряющейся динамики сокращения реальной заработной платы, спад инвестиций в основной капитал, а также усиление спада экспорта нефти и газа.

По промышленному производству в целом после стагнации производства в марте, в апреле продолжилось сокращение (-1,2% к предыдущему месяцу с исключением сезонной и календарной составляющих). В добыче полезных ископаемых после возобновления роста в марте, в апреле добыча вновь сократилась (-0,4%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в апреле продолжился рост, составивший 0,9%). В обрабатывающих производствах с начала года отмечается сокращение производства и в апреле оно составило 1,8% (с исключением сезонности).

В отраслях промежуточного спроса в апреле продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; в апреле сократилось химическое производство и возобновился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в апреле продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; возобновился рост производства в отраслях легкой промышленности.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве машин и оборудования, в апреле сократилось производство транспортных средств и оборудования; после трехмесячного сокращения возобновился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора ускорилось до 0,7% против снижения на 0,2% в марте. В строительстве, по оценке Минэкономразвития России, динамика с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу составила 0,0% после отрицательных значений в январе-марте.

Сезонно очищенная динамика по сельскому хозяйству, по оценке Минэкономразвития России, в апреле снизилась до нулевых значений после роста в предыдущие два месяца.

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, динамика оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности снизилась на 0,9%, платных услуг населению на 0,6 процента.

Реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в апреле выросли на 0,2%, реальная заработная плата продолжила снижение – на 2,0 процента.

На рынке труда после некоторого обострения в феврале – марте текущего года, связанного с ухудшением экономической ситуации, наблюдается относительная стабилизация. На уровне предыдущего месяца сохранилась безработица – 5,6% от экономически активного населения (с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России).

Экспорт товаров в апреле 2015 г., по оценке, составил 32,7 млрд. долл. США (68,7% к апрелю 2014 г. и 100,9% к марта 2015 года).

Импорт товаров в апреле текущего года, по оценке, составил 16,2 млрд. долл. США (58,2% к апрелю 2014 г. и 92,8% к марта 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в апреле 2015 г., по оценке, составило 16,5 млрд. долл. США, относительно апреля 2014 г. снизилось на 16,6 процента.

В апреле 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции. После значительного роста цен в первые три месяца года (3,9% - в январе, 2,2% - в феврале и 1,2% - в марте) в апреле инфляция выросла на 0,5%, с начала года - 7,9% (в апреле 2014 г. – 0,9%, с начала года – 3,2%), за годовой период рост составил 16,4% против 16,9% в марте.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

3.2 Общая информация о регионе

Татарстан – одна из наиболее развитых в экономическом плане республик Российской Федерации. Республика Татарстан расположена в центре Российской Федерации на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек Европы – Волги и Камы. Известна как крупнейший научный, образовательный и промышленный центр, получивший признания не только в России, но и во всем мире. Площадь республики составляет 67 836,2 кв.км (0,4% общей площади Российской Федерации). На территории проживает 3 760,8 тыс. человек (2,6% населения России) 77 национальностей. Из них городского населения 2,8 млн. человек, сельского – 0,96 млн. человек. Численность трудовых ресурсов составляет 2,4 млн. человек (1,9% от трудовых ресурсов России), численность занятого населения превысила 1,8 млн. человек.

В состав республики входят 999 муниципальных образований, в том числе 2 городских округа, 43 муниципальных района, 38 городских поселений, 916 сельских поселений.

Столица Республики Татарстан – г. Казань (1130,7 тыс.чел.), крупнейший промышленный, научный и культурный центр России. Крупнейшие города республики – Набережные Челны (507,9 тыс.чел.) и Нижнекамск (226,6 тыс.чел.).

По уровню социально-экономического развития Татарстан входит в группу российских регионов с высоким уровнем развития. Основу экономики составляют промышленность и сельское хозяйство.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, машиностроение и металлургия, электроэнергетика, пищевая, легкая промышленность, промышленность строительных материалов, лесная и деревообрабатывающая промышленность.

По объемам промышленного производства республика традиционно входит в «пятерку» лидеров среди субъектов Российской Федерации.

В 2009 году республика Татарстан занимала 5 место среди субъектов Российской Федерации по объему промышленного производства (1 место в ПФО), 6 место по объему работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (1 место в ПФО), 5 место по строительству жилья (2 место в ПФО), 9 место по обороту розничной торговли (2 место в ПФО), кроме того, Республика вошла в число регионов с самыми низкими ценами.

Крупнейшие предприятия Республики Татарстан: ОАО «Татнефть им. В.Д.Шашина» (г. Альметьевск), ОАО «Нижнекамскнефтехим», ОАО «Нижнекамскшина», ОАО «ТАНЭКО», ОАО

«ТАИФ-НК» (г. Нижнекамск), ОАО «КамАЗ» (г. Набережные Челны), ОАО «Соллерс – Набережные Челны», ОАО «Генерирующая компания» (г. Казань), ОАО «Сетевая компания» (г. Казань), ОАО «Газпром Трансгаз Казань» (г. Казань), ОАО «Казаньоргсинтез», ОАО «Казанское моторостроительное производственное объединение», ОАО «Казанский вертолетный завод», ОАО «Казанское авиационное производственное объединение имени С. П. Горбунова», ОАО «Казанькомпрессормаш», ОАО «Казанский медико-инструментальный завод», ОАО «Красный Восток», ОАО «Нэфис косметикс» (г. Казань), ОАО «Вамин Татарстан» (г. Казань), ОО «ТНГ – Групп» (г. Бугульма), ЗАО «Эссен продакшн АГ» (г. Елабуга).

Татарстан – это единственный субъект Федерации, у которого есть инвестиционная стратегия: долгосрочные (на 5 лет и более) комплексные программы социально-экономического развития. Республика Татарстан является одним из наиболее благоприятных для инвестирования регионов Российской Федерации. По результатам экспертных оценок, Татарстан занимает пятое место среди 89 российских регионов по рейтингу регионального инвестиционного климата. В числе важных факторов, обеспечивающих высокую инвестиционную привлекательность Татарстана - политическая стабильность и обеспечение максимальной защиты от инвестиционных рисков.

Конкурентные преимущества Республики Татарстан:

- благоприятное экономико-географическое положение;
- развитая минерально-сырьевая база;
- высокий научно-технический и промышленный потенциал;
- высокий уровень развития человеческого капитала;
- развитая социальная инфраструктура;
- межконфессиональное согласие.

Казанская агломерация – расположена в северо-западной части республики по обоим берегам Волги, в ее состав входят городской округ Казань и шесть муниципальных районов: Верхнеуслонский, Высокогорский, Зеленодольский, Лаишевский, Пестречинский, Атнинский. В районе сосредоточены предприятия химического и нефтехимического производства, предприятия оборонно-промышленного комплекса, лесопереработки, легкой и пищевой промышленности.

Развитие казанской агломерации обусловлено стратегией развития столицы республики и связано с расширением ее влияния, как «точки роста», за пределы казанской агломерации. Развитию её транспортной, инфокоммуникационной и социальной инфраструктуры будет во многом способствовать то обстоятельство, что Казань готовится стать столицей Международной летней Универсиады-2013.

Расширение сети высокоскоростных магистралей создаст условия для формирования в структуре казанской агломерации новых мест расселения с высоким качеством жизни и деловой инфраструктуры, что в совокупности с мощным научно-образовательным потенциалом столицы и научно-инновационной инфраструктурой создаст основу для рационального размещения новых высокотехнологических производств в обрабатывающих отраслях экономики, современных транспортно-логистических и сервисно-управленческих комплексов.

Набережночелнинская агломерация – расположена в северо-восточной части Татарстана по обоим берегам реки Камы, включает городской округ Набережные Челны и девять муниципальных районов: Агрывзский, Актанышский, Мензелинский, Муслюмовский, Менделеевский, Елабужский, Нижнекамский, Тукаевский, Заинский.

Главными отраслями промышленности являются машиностроение (автомобилестроение, электротехническая промышленность) и химическая и нефтехимическая промышленность.

Набережночелнинская агломерация в ближайшей перспективе является основой для развития всей экономики Республики Татарстан, благодаря сформированным на ее территории двум кластерам – автомобилестроительному (базовые предприятия – ОАО «КамАЗ» и ГК «Соллерс») и нефтеперерабатывающему (базовые предприятия – ОАО «Нижнекамскнефтехим» и ОАО «ТАНЭКО»). Основой для развития этих двух кластеров станет создание автокомпонентного производства, развитие малого нефтеперерабатывающего бизнеса, предприятий основной химии.

Реализации крупных инвестиционных проектов этой территории будут способствовать бюджетные вложения (как республиканского, так и федерального) в развитие транспортной и социальной инфраструктуры, определенные приоритетными направлениями государственной экономической политики и Республики Татарстан, и Российской Федерации.

Юго-Восточная экономическая зона (располагается в юго-восточной части Республики) включает 8 муниципальных районов: Альметьевский, Азнакаевский, Бугульминский, Бавлинский, Лениногорский, Сармановский, Черемшанский и Ютазинский.

Экономика этой зоны имеет ярко выраженную специализацию: нефтедобыча и производство нефтяного оборудования.

Также к перспективным направлениям развития этой экономической зоны следует отнести более рациональное использование имеющегося научно-производственного (геологоразведка, трансферт технологий в области нефтепереработки и нефтехимии) и образовательного потенциала, что будет способствовать более глубокой интеграции в мировую экономику.

Еще одним из стратегических приоритетов развития Юго-Восточной экономической зоны может стать создание производств по строительству и ремонту автомобильных дорог, дорожному сервису в Альметьевском, Лениногорском, Бугульминском и Бавлинском районах («дорога как производство»), чему послужит реализация инвестиционного проекта по строительству международного транспортного коридора «Западная Европа – Западный Китай».

Казань – столица Республики Татарстан. Издавна город был посредником между Востоком и Западом, а сегодня играет еще более значительную роль в политических и экономических связях. Сегодня в городе сосредоточено более 200 крупных и средних промышленных предприятий. Основу промышленности составляют предприятия наукоемких отраслей – машиностроение и металлопереработка, химическая промышленность. Успешно развиваются экспортноориентированные отрасли. Из общего объема продукции, произведенной предприятиями города, более 20% реализуется за рубежом.

Складывающаяся ситуация способствует инвестиционной активности создателей, инвесторов, девелоперов коммерческой недвижимости — как местных, так и из других регионов России.

Источник информации: <http://invest.rukazan.ru/obzor/>, <http://info.tatcenter.ru/region/7/>

3.3 Региональный анализ. Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан

Источник информации: <http://cpei.tatarstan.ru/>

2014 год (январь-ноябрь)

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2014 года сохраняется на уровне 100,6%. Это на 0,3 процентных пункта ниже, чем за соответствующий период прошлого года. При этом в январе-ноябре 2012 года индекс составлял 107,3%.

Таким образом, ситуация в промышленности продолжает характеризоваться практически остановкой экономического роста. Девальвация рубля в существенной степени компенсирует снижение цен на нефть, но отрицательно влияет на предприятия, которые во многом зависят от импортных поставок. Резкое повышение ставки Центробанка России также сокращает возможности предприятий привлекать банковские кредиты.

Объем работ по ОКВЭД «строительство» за одиннадцать месяцев составил 212,5 млрд.руб., что на 0,5% ниже соответствующего периода прошлого года. Если за одиннадцать месяцев 2013 года объем строительства составлял 100,1%, то в январе-ноябре т.г. - 99,6%.

Снизились темпы жилищного строительства - до 96,4%. Всего в январе-ноябре т.г. введено 2,1 млн.кв.м. жилья.

Вслед за замедлением выпуска продукции снижаются объемы грузовых перевозок. За одиннадцать месяцев т.г. они составили 98,2% к соответствующему периоду прошлого года. При этом грузооборот увеличился на 12,5%, что свидетельствует об удлинении среднего транспортного плеча в перевозке грузов.

Сохраняется тенденция снижения темпов роста оборота розничной торговли. По сравнению с январем-ноябрем 2013 года оборот снизился на 1,3 процентных пункта и составил 102,5%, или 698,3 млрд.руб.

Индекс потребительских цен в ноябре т.г. к ноябрю 2013 года составил 108%, что на 1,7 процентных пункта выше данного показателя за соответствующий период прошлого года.

Существенно выросли цены с начала года на крупы и бобовые (на 29,5%), сахар-песок (на 22,5%), алкогольные напитки (на 17,1%). В целом рост цен на продовольственные товары составил 110,9%.

Цены на непродовольственные товары увеличились на 4,7%, на услуги - на 6,9%.

Наибольший рост цен в годовом исчислении зафиксирован у производителей сельскохозяйственной продукции, где он составил 109,1%, наименьший - у тарифов на грузовые перевозки (101,9%). Это объясняется тем, что рост тарифов транспорт выбрал еще в прошлом году, когда стоимость грузовых перевозок возросла на 16,7%. Но при этом цены на сельскохозяйственную продукцию сохраняют высокие темпы роста уже второй год - за период с ноября 2012 года по ноябрь 2013 года они возросли на 17,2%.

Рост средней заработной платы за десять месяцев т.г. составил 10,4%. Средняя заработка plata составила 27518,8 руб.

Опережающий рост цен обусловил снижение темпов роста реальной заработной платы до 103,1%, что на 2,7 процентных пункта ниже данного показателя за январь-октябрь 2013 года.

Ситуация в экономике на данный момент характеризуется высокой степенью неопределенности. Существенное снижение курса рубля, высокий уровень волатильности валютных курсов, а также резкое повышение ставки Центробанка РФ негативно отражаются на перспективах социально-экономического развития как регионов, так и страны в целом. Вполне

вероятно формирование тенденций экономического спада, особенно в условиях ухудшения инвестиционного климата.

Политика импортозамещения в случае последовательной реализации и поддержки со стороны государства может дать положительный результат не раньше двух-трех лет. Представляется более оптимальной политика опережающего развития тех отраслей, где у российской экономики уже имеются крупные заделы. Для этого необходимо еще более активное расширение сотрудничества со странами БРИКС и Южно-азиатского региона.

Республика Татарстан, имеющая достаточно крепкие связи с этим регионом, может воспользоваться имеющимся окном возможностей для преодоления негативных последствий экономического кризиса.

2015 год (январь-февраль)

Индекс промышленного производства продолжает фиксировать неустойчивость в экономике республики. Его темп в январе-феврале 2015 года составил 0,7%.

В целом по России снижение в промышленности в феврале составило 1,6%, в том числе в обрабатывающей промышленности - 2,8%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 1,7%. Рост добывающей промышленности за указанный период составил 0,1%.

Итоговая величина индекса промышленного производства складывалась под воздействием противоречивых отраслевых тенденций. По итогам двух месяцев 2015 года добыча полезных ископаемых выросла на 1,1%, тогда как обрабатывающая промышленность допустила снижение на 1,5%.

Рост химического производства на 4,8% не смог компенсировать сокращения производства транспортных средств и оборудования на 24,1%, резиновых и пластмассовых изделий на 5,2%. Дополнительно снизилось производство и распределение электроэнергии, газа и воды на 5,7%.

Основными факторами снижения показателей в вышеуказанных отраслях стало сокращение производства продукции в силу сжатия спроса, удорожания импортируемых комплектующих, замедления инвестиционной активности на фоне резкого роста банковского процента.

В относительно благополучном секторе обрабатывающей промышленности, связанным с производством нефтепродуктов, отмечено снижение производства автомобильного бензина на 3,6%. Скорее всего это результат реагирования на складывающуюся конъюнктуры рынка, тем более что по другим продуктам наблюдается значительный рост - дизельного топлива на 25,8%, прямогонаенного бензина - на 7,6%, газового бензина - на 6,8%.

Серьезные трудности со сбытом привели к сокращению выпуска грузовых автомобилей на 41,7%, а легковых автомобилей - на 5,4%. В условиях неустойчивой экономической ситуации прежде всего наблюдается снижение спроса на автомобильную продукцию, как товар длительного спроса. Экономические агенты предпочитают вкладывать средства в ремонт уже имеющейся автотехники, а не закупать новую. В этой связи отметим, что аналогичный обвал спроса на грузовые автомобили наблюдался и в условиях кризиса 2008 года, однако тогда КАМАЗ удалось поддержать значительным государственным заказом на обновление военного автопарка. Что касается легковых автомобилей, то здесь дополнительно оказались факторы удорожания импортных комплектующих, что не позволило пока автомобильной промышленности в полной мере воспользоваться возможностями снижения стоимости рубля.

Более позитивная динамика химического производства стала результатом роста производства синтетических каучуков на 27,6%, стирола на 8,9%, фенола на 2,1%, а так же целого ряда других химических веществ.

Фиксируется существенный уровень сокращения объемов строительства. Объем работ в январе-феврале 2015 года упал на 24,5% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года и составил 18,8 млрд.руб.

Сохраняется тенденция сокращения ввода жилья. В январе-феврале 2015 года введено 424 тыс.кв.м жилья, что на 9% ниже соответствующего периода 2013 года. При этом за аналогичный период в 2013 году было введено 591,5 тыс.кв.м.

В целом указанные отрасли в значительной степени зависят от уровня ожиданий экономических агентов (инвесторов, населения, предпринимателей). Замедление активности с строительстве отражает выжидательную позицию, которые сохраняют экономические агенты относительно ситуации, которая складывается на рынке. Значительный рост курса доллара создал на некоторое время более привлекательный инструмент сбережения их финансовых средств, а также привел к росту цен на ряд позиций в строительной индустрии.

Тем не менее, нельзя исключать, что после спада инфляционной волны, именно строительный рынок и, в частности, рынок жилья станет вновь привлекателен для сбережения активов.

Оборот розничной торговли упал на 15%, и составил в январе-феврале 2015 года 109,9 млрд.руб.

При этом претерпевает заметные изменения его структура, что отражает сокращение покупательной способности населения, - удельный вес пищевых продуктов составило 47,3%, что на 4 процентных пункта выше соответствующего периода 2014 года. Таким образом, после ажиотажного спроса на непродовольственные товары в конце 2014 года и начале 2015 года происходит своего рода компенсация в приобретении этих товаров.

Кроме того, свой вклад вносит и то, что рост цен на продукты питания превысил рост цен на непродовольственные товары на 3,7 процентных пункта.

Индекс потребительских цен в феврале 2015 года к февралю 2014 года составил 113,3%.

Столь же высоким оказался индекс производителей сельскохозяйственной продукции - 113,4%. Следует отметить, что в феврале 2014 года соответствующий индекс производителей сельскохозяйственной продукции составлял 115,5%. То есть, продукция сельского хозяйства продолжает сокращать разрыв в ценах относительно других секторов экономики. С одной стороны, это позволяет улучшить финансовое положение сельскохозяйственных предприятий, с другой - негативно сказывается на покупательной способности населения.

Индекс цен производителей промышленных товаров достиг 106,7%, что на 5,7 процентных пункта превышает уровень февраля 2014 года. При этом в добыче полезных ископаемых фиксировался снижение индекса цен на 3%, что обусловлено понижательной динамикой цен на нефть, а в обрабатывающей промышленности индекс увеличился на 10,4%.

Средняя заработная плата в январе 2015 года возросла на 8,7% и составила 27119 руб. Однако учитывая высокие темпы инфляции, указанного роста оказалось недостаточно для увеличения реальной заработной платы, которая в указанный период снизилась на 2,9%.

Сальдированный финансовый результат за январь 2015 года составил 6,4 млрд.руб., что составляет лишь 36% от уровня января 2014 года.

Основной причиной сокращения данного показателя стали убытки обрабатывающих производств, которые не смог компенсировать рост сальдированного финансового результата в добывающей промышленности на 11%. Величина убытков составила 11,4 млрд.руб. Таким образом, в среднесрочном периоде основными бенефициарами политики ослабления рубля выступили нефтедобывающие производства, в результате чего выгода от более чем двухкратного падения курса рубля перекрыла снижение доходов от негативной динамики цен на сырью нефть.

Тем не менее, все еще имеется возможность для обрабатывающих производств за счет импортозамещения компенсировать собственные потери и вернуться на траекторию экономического роста. Однако это потребует больше времени, а также усилий со стороны государства по созданию эффективных механизмов поддержки импортозамещения.

Неустойчивость экономической активности сказалась на уровне поступлений налоговых доходов в Татарстане. В январе-феврале 2015 года их объем снизился на 3,3% и составил 50,7 млрд.руб. Основное снижение произошло по налогу на добычу полезных ископаемых (снижение на 10,1% до 22,1 млрд.руб.), на прибыль организаций (в 2,5 раза до 2,8 млрд.руб.), акцизов (снижение на 7,5% до 4,9 млрд.руб.).

При этом поступление НДС увеличилось на 29,9% и составило 6,5 млрд.руб., однако причиной роста стали особенности сбора данного вида налога: опережение сумм исчисленного налога над суммами налога, подлежащего к вычету в 4 квартале 2014 года, а также по ряду организаций возмещение налога в заявительном порядке было отложено.

Ситуация в экономике республики характеризуется преобладанием выжидательной позиции основных экономических игроков. Происходит нащупывание позиции нового экономического равновесия, и в этих условиях роль государства в формировании позитивных сигналов для экономики существенно возрастает. Кроме того, требуется создание эффективных механизмов кредитования со стороны банковской системы импортозамещающих проектов, поиск и инвентаризация рыночных ниш, которые могли бы занять внутренние товаропроизводители.

3.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан

Источник информации для данного раздела: Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан (МЗиО РТ), http://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_251883.pdf; аналитические материалы из следующих интернет-источников: <http://www.cre.ru/rus/analytics/3/0/33908/>; <http://www.bmetr.ru/> press/analitika/g_kazan_o_bzor_torgovoy_nedvizhimosti/; http://kazned.ru/article/4315?title=Pravda ili net 5_glavnih_mifov_o_rynke_nedvizhimosti_v_2015_godu; <http://www.1rre.ru/news/doc/88030/>; <http://www.business-gazeta.ru/article/121500/>.

Рынок торгово-офисной недвижимости

Ситуация на рынке офисной недвижимости.

На данный момент в Казани 482 600 кв. м офисных площадей. Рынок качественных БЦ Казани находился на этапе своего формирования вплоть до 2002 года. За последние 10 лет город прибавил более 200 тыс. кв. м новых офисных площадей, при этом качественных, что немало важно. Однако по мнению эксперта, данный показатель – не предел роста. Город имеет хорошие перспективы, инвесторы и застройщики считают его привлекательным с точки зрения вложения средств, развития бизнеса. Поэтому новые бизнес-центры, которые появятся здесь в ближайшие 3-4 года, будут востребованы и актуальны.

Так, сейчас рынок качественной офисной недвижимости Казани представлен 27 действующими объектами. Эксперты выделяют три объекта класса А как наиболее современные: ТОЦ Suvar Plaza (32 797 кв.м.), МФЦ «Корстон» (22 862 кв.м.) и ОДЦ «Булак» (4066 кв.м.). В классе В стоит выделить наиболее крупные объекты - Технопарк «Идея» (20 088 кв.м.), БЦ «Сфера» (9 011 кв.м.) и БЦ «Бизнес-парк» (7 205 кв.м.).

Основная доля на рынке качественных БЦ приходится на объекты класса С – 41%, на класс В приходится 30%, на В+ - 18%, а наименьшую долю составляют объекты класса А – 11%.

Что касается географической структуры предложения, то она достаточно неравномерно распределена по административным районам. Половина из всех действующих БЦ – 13 – расположена в Вахитовском районе, по 5 БЦ расположено в Московском и Советском районе и по 2 – в Кировском и Ново-Савиновском. Лидером по объему площадей также является Вахитовский район, доля которого составляет 56% (127 503 кв. м), на долю Советского района приходится 18%

(40 584 кв. м), на долю Московского – 14% (32 122 тыс. кв. м). в Ново-Савиновском районе расположено 7% от общего числа площадей (16 571 кв. м), а в Кировском – всего 5% (10 323 кв. м).

Согласно данным аналитиков LCMC, уровень арендных ставок в качественных объектах класса А колеблется от 700 до 1400 руб. за кв. м в месяц. Уровень ставок в объектах класса В+ находится в диапазоне 600-1200 руб. за кв. м в месяц, а в объектах класса В – в диапазоне 440-1200 руб. за кв. м в месяц. Как отмечают эксперты, средний рост уровня ставок на протяжении последних лет составлял 8% в год, не превышая уровень инфляции. Однако с начала текущего года в связи с колебанием курса валют собственники и девелоперы стремятся скорректировать уровень ставок в связи с удорожанием финансового обеспечения проектов. Так, к концу первого полугодия уровень ставок вырос на 10-15%.

Как отмечают аналитики, в последующие три года рынок офисной недвижимости в Казани будет расти. Уже запланирован ввод 8 объектов общей площадью 127 700 кв. м.

Ситуация на рынке торговой недвижимости.

Сегодня на тысячу жителей города, по данным Colliers International, приходится почти 305 квадратных метров торговых площадей, что лишь на 50 метров ниже московских показателей. Причем, в отличие от ряда других городов-миллионников, в которых показатель еще выше, большинство торговых площадей в Казани отличаются высоким качеством, находятся в торговых центрах.

Спецификой казанского рынка коммерческой недвижимости является опережающий рост количества качественных торговых помещений над качественными офисными помещениями. Так, в городе по пальцам одной руки можно пересчитать бизнес-центры класса «А». Вместе с тем, очень много бизнес-центров классов «В» и «С». В категориях «А», «В+» и «В-», количество свободных площадей не превышает 8 процентов, в «А» классе – вовсе около 2 процентов.

Уровень вакантных площадей в ТРЦ Казани составил 7%. Республика Татарстан прочно закрепилась на шестом месте по уровню обеспеченности ТРЦ.

Согласно данным компании Cushman & Wakefield, в 2014 году в Казани была отмечена самая низкая посещаемость ТРЦ. Причиной этому, как называют эксперты, желание потребителей придержать денежные средства.

На конец 2014 года в Казани работал 21 ТЦ и один ТРЦ. Общая торговая площадь объектов составила 452,8 тыс. кв.м. В минувшем году на рынок вышли следующие торговые объекты: парфюмерный супермаркет «Золотое яблоко», «Галерея Тандем» и торгово-административный центр на ул. Чистопольская, 11. Общая площадь введенных в эксплуатацию торговых объектов в 2014 году составляет 26 тыс. кв.м. Планируется, что в ближайшие 2 года рынок Казани пополнится семью торговыми площадями.

Так, интерес проявляют такие сети как «Ашан», который планирует открыть в Республике Татарстан еще один свой формат — сеть из 6 супермаркетов «Атак». Первые два магазина уже начали свою работу. Также Казань примет нового мощного игрока - федеральную сеть продуктовых дискаунтеров «Верный», которая насчитывает 200 магазинов в городах России. В столице Татарстана сетью уже арендованы четыре площадки.

Среди ключевых событий рынка торговой недвижимости Казани в 2014 году можно отметить: изменение расчета налога на имущество исходя из его кадастровой стоимости; падение курса рубля; открытие новых торговых центров «Галерея Тандем» и в здании бывшего «Детского мира»; DIY-ритейлер OBI стал 100 % владельцем казанского магазина, выкупив долю в 42 % у местных собственников ООО «ОБИ ФЦ»; Ак Барс Банк консолидировал 100 % акций ТРК «Тандем», став единственным владельцем объекта; ТЦ «Мега Казань» начали реновацию комплекса стоимостью в 1,5 млрд рублей.

Интерес к рынку Казани проявляют бренды Debenhams, Carrefour, O'КЕЙ, Летна, KARE, Kiabi, Дочки-сыночки, Старт, Enter, Toy.ru, Техносила, Papa John's, Wetzels Pretzels, Nathan.

По итогам 2014 года уровень вакантных помещений в качественных торговых центрах Казани составляет 7 %, это 3,5 раза больше, чем в 2013 году.

Ротация арендаторов в действующих торговых центрах Казани высокая; в 2,5 раза выше, чем в прошлом году и самая высокая за последние 7 лет. В связи с кризисом многие торговые операторы сократили или приостановил свои программы развития.

Прошедший 2014 год был непростым для арендодателей и арендаторов с точки зрения ведения бизнеса. Макроэкономическая и политическая ситуация, нестабильный курс рубля по отношению к валюте, снижение покупательской способности не позволили большинству игроков рынка недвижимости достигнуть планируемых показателей бизнеса.

Далее представлен Мониторинг цен объектов недвижимости (с учетом стоимости занимаемых земельных участков) составлен на основе анализа рыночных сведений о предложениях, полученных из средств массовой информации, и от оценочных фирм с 01.01.2014г. по 01.04.2014г.

тыс.руб. за м²

Город	Расположение	Административные (офисные, бизнес-центры)	Торговые, общественного питания	Производственные	Складские
Казань	Исторический центр	37 - 150	40 – 150	-	-
	Транспортные магистрали	30 – 70	30 – 80	10 – 15	12 - 20
	Районы массовой жилой застройки	20 – 60	26 – 65	10 – 15	12 - 18
	Промышленная зона	18 - 45	20 – 50	7 – 17	8 – 16
Бугульма, Лениногорск	Центральная часть города	16 – 32	18 – 45	10 – 15	10 - 15
	Районы массовой жилой застройки	14 – 24	15 – 25	5 - 10	5 - 10
	Промышленная зона	7 – 10	10 – 16	4 – 8	4 – 8
Чистополь	Центральная часть города	15 – 30	17 – 28	6 – 11	10 – 17
	Промышленная зона	10 – 19	11 – 19	5 – 10	5 – 12

Зеленодольск	Центральная часть города	15 – 35	20 – 60	7 – 20	6 – 10
	Промышленная зона	9 – 15	10 – 15	4 – 10	3 – 9
Агрыз, Буйнакск, Мамадыш, Менделеевск, Мензелинск, Нурлат, Елабуга, Заинск	Центральная часть города	6 – 18	8 – 20	5 – 10	5 – 10
	Промышленная зона	4 – 12	5 – 15	2 – 7	2 – 7
Прочие населенные пункты		5 – 15	6 – 20	3 – 7	1,5 – 6

Аналитики отмечают, что в 2015 году роста цен на аренду не будет. Во-первых, взять ту же коммерческую недвижимость – сейчас многие арендаторы и так съезжают: вводимые торговые сборы буквально вынуждают закрываться множество кафе, магазинов и т. д.

Похожая картина наблюдается и на офисном рынке – среди арендаторов много иностранных компаний, которые уходят с рынка. Кроме того, заметно снизилось экономическое состояние и отечественных фирм, они уже не в силах оплачивать аренду в том же объеме, как до кризиса. Соответственно, идет существенное снижение спроса на коммерческую недвижимость. Так что роста цен на аренду здесь не предвидится. В 2015 году – однозначно.

Аналитики отмечают рост конкуренции среди бизнес-центров. Конкурентным преимуществом будет являться удобное местоположение, развитая инфраструктура, комплекс сервисных услуг и наличие профессиональнойправляющей компании.

На сегодня в Казани действует 21 качественный объект — торговые центры — общей площадью 672 тыс. кв. м и торговой площадью 453 тыс. кв. метров. В 2014 году всего было введено в эксплуатацию 26 тыс. кв. метров. Если в 2013 году были запущены торговые центры «Свита Холл» и ТК «Олимп», который, по словам Стрюковой, сегодня переживает не лучшие времена, то в 2014 это «Тандем Галерея», обновленный «Детский мир» на ул. Пушкина и новый торгово-офисный центр на ул. Чистопольская, пока не имеющий названия (якорный арендатор в нем — семейный гипермаркет «Магнит» площадью 2,5 тыс. кв. метров).

В 2014 году появилось 6 новых БЦ — «Капитал» (класс А), «Парк Победы», «Профсоюзный», «Франт», «На Сеченова», «Рябина» (все — В). Если два года назад в Казани в классе А был большой дефицит предложений (есть лишь три БЦ — «Корстон», «Сувар-Плаза», «Булак»), их загрузка доходила до 80 - 100%, то с введением в прошлом году Korston Tower, а в этом — «Капитала», напряженность в этом сегменте несколько спадет, отметил Ахмеров.

В 2015 году планируются к вводу еще 6 БЦ — «На Заводской», «Эпл», «Швейник» (все предположительно класс С), а также «Петр I», «На Лево-Булачной», «На Гвардейской» (все предположительно класс В). Общий объем составит 22 тыс. кв. м, на «аренду» придется 15 тыс. кв. метров.

Сократилось количество сделок, уменьшился спрос на аренду, что, в свою очередь, вызвало снижение арендных ставок. «Нельзя сказать, что рынок провалился, но мы отмечаем существенное снижение спроса», — сказал Ахмеров, отметив, что корректировка будет в пределах 8 - 10%. Снижение арендных ставок произошло в классе А и В+, в то же время класс В немного прибавил и «чувствует себя лучше всего».

Что касается спроса, который зависит от вакантных площадей, в торговых центрах Казани вакантны 7%. Нормой считается 2 - 5%, но и 7% близки, по мнению спикера, к данному показателю. «Наблюдаем все еще превышение спроса над предложением. Вакансии выросли в 2,5 раза, и это настораживает, — сообщила она. — Год богат на закрытия и открытия. Были те, кто ушли, и те, кто повторно открывались. Могу обрадовать тем, что операторы сохраняют интерес к рынку Казани, но не все достигают запланированных показателей и вынуждены закрываться».

Рынок ждет умеренная стагнация с корреляцией в 5 - 7%. Спрос на аренду и покупку офисных помещений будет менее активен, чем в 2012 - 2013 годах. Вырастет количество вакантных площадей, снизятся арендные ставки, появятся антикризисные предложения. Впрочем, такие есть уже и сейчас. На улице Вишневского собственник предлагает помещение класса В за 350 рублей за квадратный метр, что в 1,5 раза меньше, чем класс С. И хотя это не первая и не вторая линия, но само по себе такой дисконт показателен. По-прежнему будет спрос на крупные форматы площадей при привлекательных условиях — компании по-прежнему будут консолидироваться в одном месте для сокращения затрат.

Одна из главных тенденций рынка офисной недвижимости — существенное изменение вакансий в площадях, они в настоящий момент достигают порядка 20 процентов в среднем по классу А.

3.5 Факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости

Влияние на стоимость коммерческой недвижимости оказывают следующие факторы:

- Класс и категория недвижимости.
- Месторасположение и целевое использование.
- Доступность объекта (удобство выезда на ближайшие магистрали, парковка)
- Функциональные возможности площадей (телефонные линии, инженерное обеспечение, вентиляция, кондиционирование, охрана)
- Техническое состояние объекта.
- Площадь объекта
- Уровень внутренней отделки
- Профессионально управляющий состав и сервисное обслуживание
- Эксплуатация и комплексное управление зданием
- Системы безопасности
- Инфраструктура объекта.

Ценообразующие факторы для офисно-торговой недвижимости

Рассмотрим наиболее важные ценообразующие факторы – факторы, по которым были произведены основные корректировки цен аналогов при применении сравнительного подхода для расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости, а также при применении доходного подхода при обосновании рекомендаций для оцениваемой недвижимости ставки аренды:

- **Площадь объекта недвижимости.**

Обычно считается, что при прочих равных условиях стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости (здания, земельного участка) с большей площадью **ниже**, чем стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости с меньшей площадью (т.н. «эффект масштаба»). При этом, конечно же, полная стоимость объекта недвижимости с большей площадью выше стоимости объекта недвижимости с меньшей площадью.

Для обоснования корректировки на площадь мы подобрали ряд зданий-аналогов (торгово-административного назначения), расположенных на границе Вахитовского и Советского районов, различие которых в нашем представлении – только в площади (т.е. у этих зданий одинаковая престижность расположения).

Подобранные аналоги предлагались на продажу в середине 2010 года. Информация о них несколько устарела, однако в данном случае нас интересует не столько цены на недвижимость, сколько соотношение цен на недвижимость разной площади. Т.к. подобранные аналоги – 2010 года, то и предварительные корректировки, использованные при оценке соответствуют тому периоду, в частности корректировка на торг (15%), на отделку, на расположение (1 этаж / цоколь и т.п.) По мнению оценщика, использование данной корректировки справедливо и для другого локального рынка недвижимости (в данном случае г. Зеленодольска).

Объявления о продаже зданий (объекты-аналоги для определения корректировки на площадь)

№	Объявление	Источник информации
1	<p>Продаётся Офисное здание, на перекрестке ул.Губкина и ул.Кирпичникова Цена: 200 000 000 руб.</p> <p>Отдельно стоящее монолитное здание 2009 года постройки. Перекрытия железобетонные. Этажей - 6. Современное здание, оригинальный проект. Единая система кондиционирования, лифт. Прежнее назначение здания - свободного назначения.</p> <p>Планируемое назначение здания - свободного назначения, офис, предприятие сферы услуг, административное, развлекательно-досуговый объект, ресторан. Внутренняя отделка помещений - отсутствует. Свободная планировка (предполагается возможным произвести разнообразную планировку и отделку благодаря конструктивным элементам и техническому оснащению проекта).</p> <p>Площадь прилегающей территории - 0,12 Га. Территория асфальтирована, принадлежит собственнику здания.</p> <p>Центральные коммуникации (водо-, газо-, тепло-, электроснабжение) от городских сетей. Система центрального кондиционирования здания.</p> <p>Подземный паркинг на 16 машин. Наземная бесплатная парковка перед зданием.</p> <p>МИАН-Агентство недвижимости Контактное лицо: Телефон офиса: 8 (843) 555-60-60 8</p>	Из рук в руки, Казань http://kazan.irr.ru
2	<p>Седова ул. офисное здание, 993 кв.м, площадь участка 3000 кв.м, 4-х этажное здание+цок.этаж, парковка. Хороший дизайн, грамотно спланированное рабочее пространство, зона отдыха: бильярд, сауна., 60 000 000 р., ООО "ИнвестРиэлт".</p> <p>Дата выхода объявления в печатном издании: 05.07.2010</p> <p>Контактная информация 518-70-03;297-79-17</p>	Казанская недвижимость (http://www.kazned.ru)
3	<p>АБЖАЛИЛОВА/ЕРШОВА (СОВЕТСКИЙ) ТОРГОВО-ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ, 306 КВ.М., 3 ВХОДА, 3 С/У, ВСЕ КОММУНИКАЦИИ.</p> <p>МОЖНО ПОД МАГАЗИН, ОФИСЫ, БАНК, И Т.Д. УДОБНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ РАЗВЯЗКА. ВОЗМОЖЕН ТОРГ. 12,5 МЛН.РУБ. Т. 258-14-98; 527-99-89 ЛИДЕР ПЛЮС !!</p>	Казанская недвижимость (http://www.kazned.ru)
4	<p>АК.ГУБКИНА (СОВЕТСКИЙ) (МАГ.ВИНИПУХ) ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ 2ЭТ. С ЦОКОЛЕМ, 200КВМ., КИРПИЧ, ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ, 1 ЛИНИЯ, ВСЕ КОММУНИКАЦИИ, РЕМОНТ, ТЕЛ., СИГНАЛИЗАЦИЯ, ЗЕМ.УЧАСТОК, ИДЕАЛЬНО ПОД МАГАЗИН, БАНК ВСЕ В СОБСТВЕННОСТИ, ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ 13,5 МЛН.РУБ. Т. 8-927-030-01-05; ЭРА !!</p>	Казанская недвижимость (http://www.kazned.ru)

Сводная информация о зданиях-аналогах

№	Цена объекта, руб.	Площадь, кв.м	Цена за кв.м, руб.	Цена за кв.м, руб. с учетом скидки на торг 15%	Цена с учетом поправки на этаж и отделку
1	200 000 000	3 945	50 697	43 092	46 385
2	60 000 000	993	60 423	51 360	51 360
3	12 500 000	306	40 850	34 723	55 903
4	13 500 000	200	67 500	57 375	57 375

Цены аналогов были скорректированы на торг (скидка 15%).

Стоимость аналога №1 увеличена на 3293 руб./кв.м, т.к. аналог №1 предлагается в черновой отделке. 3293 руб./кв.м – средняя стоимость стандартной офисной отделки. В качестве обоснования приведем 3 пары объявлений о продаже офисов в различных районах (внутри каждой пары – это один и тот же район):

1-ая пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Адоратского/Четаева (Ново-Савиновский) Помещение 100 кв.м. цокольный этаж, 3 комнаты, черн.отд., отд.вход. Дом сдан, дому 2 года. Торг. 21000 р./кв.м. т. 253-08-09 Надежда; 292-19-33 Юридическое агентство Наша недвижимость Источник: Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	21 000
Адоратского, 3г (Ново-Савиновский) Офисные помещения в цокольном этаже жилого дома (ж/к Серебряный каскад) площадью 240-260 кв.м., отдельный вход, чистовая отделка: подвесные потолки, обои, линолеум, дом сдан в эксплуатацию. Право собственности зарегистрировано. 24000 руб./кв.м. ООО СтройГрад т. 253-12-22; 238-08-05; 250-35-55 ООО СтройГрад Источник: Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	24 000
РАЗНОСТЬ	3 000

2-ая пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Завойского, 13. под офис или др. назначения, пер. с Габишева ул. , 1 линия, 1/10 эт. кирп.дома, соседние помещения банк и стоматологическая клиника, черн.отд., автономн.отопл, водоснаб, электроснаб, отд.вход, удобн планировка, тех.возм для переустр/переплан, 34000 р./кв.м., удобные подъезды пути, парковка, широкий спектр коммерческого исп-ия:магазин, аптека, сауна, офис, салон красоты. , АН "ФЛЭТ", 297-88-86; 567-10-00 Дата выхода объявления в печатном издании: 04.06.2010 http://kazan.iir.ru/advert/69572785/ (Из рук в руки. Июнь 2010)	34 000
Сахарова ул. торгово-офисное помещение 660 кв.м. в девятиэтажном жилом доме, первая линия, чистовая отделка, три отдельных входа, высокий пешеходный и транспортный потоки, жилой массив, 25 млн.р. 8-929-720-77-83 http://kazan.iir.ru/advert/56882631/ (Из рук в руки, июнь 2010)	37 879
РАЗНОСТЬ	3 879



3-я пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Зинина, 34. Помещения под офис, салон красоты, магазин и.т.д., от 62,9 до 177 кв.м, Цоколь высокий с окнами, отделка черновая, возможен отдельный вход. Дом сдан. Продажа от застройщика., 35000 р./кв.м. , СИТИ-СТРОЙ. Дата выхода объявления в печатном издании: 09.07.2010 Контактная информация 233-00-11;214-49-23 http://kazan.irr.ru/advert/63768325/	35 000
Зинина ул. Офисы, Полуцоколь, 2 отдельных входа. Евроремонт.4 комнаты.с/у, кухня. Кондиционер. Пластиковые окна. Мебель., 38000 р./кв.м. Дата выхода объявления в печатном издании: 07.07.2010 Контактная информация 290-30-61 http://kazan.irr.ru/advert/72665625/	38 000
РАЗНОСТЬ	3 000

Стоимость аналога №3 увеличена на 61%, т.к. аналог расположен на цокольном этаже, где помещения в среднем дешевле на 38% (средний коэффициент снижения – 0,62). В качестве обоснования приведем 3 пары объявлений о продаже офисов в различных районах (внутри каждой пары – это один и тот же район):

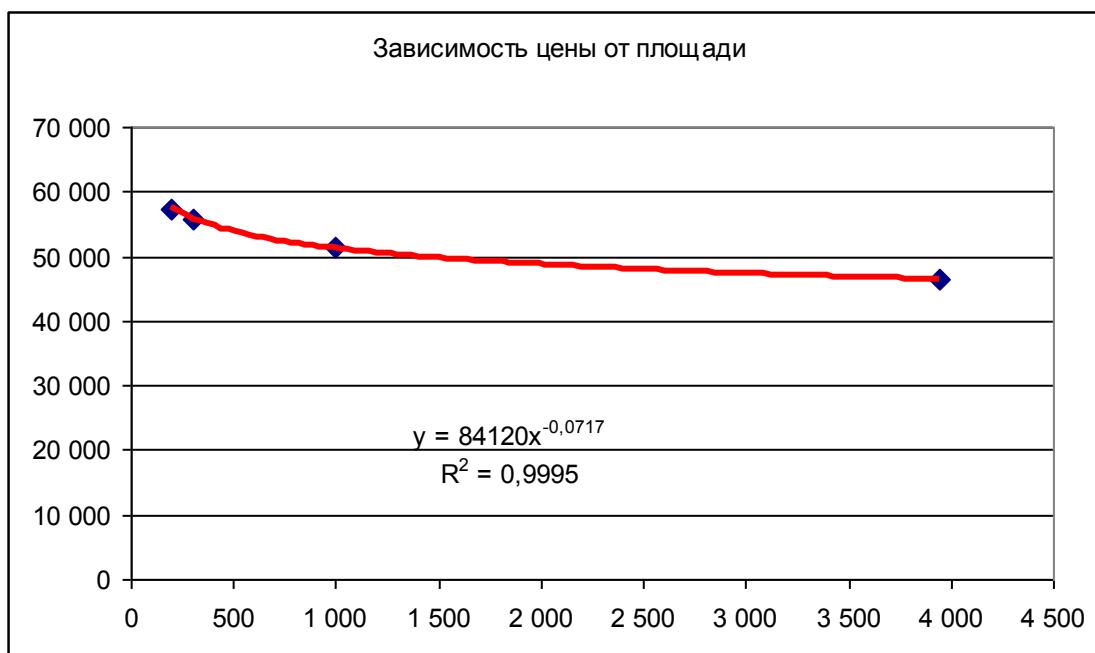
1-ая пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Баумана,13 (Вахитовский) (маг. Подарки). 2х-этажное отдельно стоящее здание с современным фасадом: подвал 406 кв.м. - 70000 р/кв.м., чистовая отделка, высокие потолки, собственник. т. 2-908-208; 278-30-42 E-mail: mail@dcosnova.ru Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	70 000
Баумана,13 (Вахитовский) (маг. Подарки). 2х-этажное отдельно стоящее здание с современным фасадом: 1 этаж 558 кв.м. - 120000 р/кв.м., чистовая отделка, высокие потолки, собственник. т. 2-908-208; 278-30-42 E-mail: mail@dcosnova.ru Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	120 000
Коэффициент цоколь / 1 этаж	0,58

2-ая пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Декабристов, 191 (Московский) цокольный этаж, 1 линия, помещение, общая площадь -120 кв.м.), 2 отдельных входа, сигнализация. остановка Гагарина. 3 500 т.р. т. 251-41-14; 544-62-00 АН Колизей Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	29 167
Декабристов 178А (Московский) 192 кв.м под торговлю, кафе, бар, офис. Первая линия, удобные подъездные пути 8500000 руб. т. 214-53-57; Эйфелева башня Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	44 271
Коэффициент цоколь / 1 этаж	0,66



3-я пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Чистопольская, 19а. Продажа 130 кв.м. Цоколь, 1 линия. Предлагаем Вам рассмотреть возможность выгодного приобретения нежилого помещения под магазин розничной торговли общей площадью 300 кв.м., находящееся в 4-х этажном торгово-офисном центре "АРГО", расположенному по ул. Чистопольская,19а вблизи остановки общественного транспорта «Меридианная». Здание построено на первой линии. Его фасад прекрасно просматривается с проезжей части и с тротуаров улицы. Выгодное местонахождение объекта, обеспеченное автомобильными магистралями и расположенными вокруг элитными жилыми комплексами, делает его привлекательным для организации и ведения бизнеса. Помещение расположено в цоколе торгово-офисного центра. Черновая отделка, свободная планировка, высокие потолки. Стоимость продажи - 31 000 руб./кв.м. ООО «КФ АСТОР». 277-30-20 Центральный офис 420107 г. Казань, Островского, 79 (843) 277-30-20 248-20-50 8-937-524-66-99 278-01-02 http://www.a-s-t-o-r.ru http://kazan.irr.ru/advert/53320788/	31 000
Чистопольская, 19а. Продажа 300 кв.м. 1 этаж, 1 линия. Предлагаем Вам рассмотреть возможность выгодного приобретения нежилого помещения под магазин розничной торговли общей площадью 300 кв.м., находящееся в 4-х этажном торгово-офисном центре "АРГО", расположенному по ул. Чистопольская,19а вблизи остановки общественного транспорта «Меридианная». Здание построено на первой линии. Его фасад прекрасно просматривается с проезжей части и с тротуаров улицы. Выгодное местонахождение объекта, обеспеченное автомобильными магистралями и расположенными вокруг элитными жилыми комплексами, делает его привлекательным для организации бизнеса. Помещение расположено на 1 этаже торгово-офисного центра. 2 входа (собственный и общий вход), черновая отделка, свободная планировка, витринные окна, имеется собственный санузел. Стоимость продажи - 49 000 руб./кв.м. http://kazan.irr.ru/advert/53320240/	49 000
Коэффициент цоколь / 1 этаж	0,63

После предварительный корректировок, рассмотрим наши аналоги на графике: каждый аналог обозначен точкой, по оси абсцисс отложена площадь, по оси ординат – цена за 1 кв.м. Построим также тренд. Из доступных в пакете MS Excel трендов на диаграммах, наилучшие результаты оказались у степенного тренда: $R^2=0,9995$.

Зависимость цены 1 кв.м здания от площади

Уравнение зависимости выглядит так: $y = 84120 x^{-0,0717}$. x – площадь, у – цена за 1 кв.м.

- Этаж (сituационное расположение внутри здания).**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под ред. Л.А. Лейфера), имеют место следующие значения корректировок:

Этаж	Коэффициент
1 этаж	1
2 и выше этажи	0,86
Цоколь	0,83
Подвал	0,71

- Внутриквартальное местоположение.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под редакцией Лейфера Л.А. ISBN 978-5-901956-80-9) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды внутриквартально расположенных объектов к ценам аренды/ продажи объектов на красных линиях:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены объектов, расположенных внутриквартально, к удельным ценам аналогичных объектов, расположенных на красной линии	0,79
Отношение арендных ставок объектов, расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии	0,79

При оценке внутриквартально расположенных объектов следует применять скидку 21% относительно аналогов на 1 линиях. И наоборот, при оценке объекта на 1 линии следует применять премию 27% (т.к. $1/0,79 = 1,27$) к аналогам, расположенным внутриквартально.

При этом, на наш взгляд, существуют и промежуточные состояния, когда объект недвижимости расположен и не на первой линии от крупной магистрали, и не в глубине квартала: например, когда объект недвижимости расположен на 1 линии внутриквартальной улицы. Для таких объектов мы предлагаем применять коэффициент 0,895 относительно объектов на красной линии (0,895 соответствует скидке 11%, в то время как коэффициенту 0,79 соответствует скидка 21%).

Таблица корректировок:

Объект-аналог →	Объект на красной линии	Промежуточное состояние	Объект внутри квартала
Объект оценки ↓			
Объект на красной линии	0%	12%	27%
Промежуточное состояние	-11%	0%	13%
Объект внутри квартала	-21%	-12%	0%

- Уровень отделки.**

Внесение поправки на состояние и наличие дополнительных улучшений обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта, а также возможным наличием внешних факторов, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями.

Ценообразующие факторы для земельных участков коммерческого использования

Площадь участка. Чем выше площадь участка тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые участки всегда найдется большее количество потенциальных покупателей.

Месторасположение. Участки на окраине г. Казани стоят существенно дешевле участков в центре города и либо участков, расположенных в густонаселенных районах Казани. Традиционно недвижимость на окраине города дешевле, чем в центральных районах либо густонаселенных или развивающихся районах города. Разница цен может достигать 3-10 раз. Влияние месторасположения оказывается на стоимости практически любой недвижимости. Тенденцию изменения стоимости недвижимости от центра к окраине можно отследить в предложениях о продаже участков, а также в обзорах рынка недвижимости, например в Мониторинге цен на недвижимость на сайте Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан (<http://mzio.tatar.ru>).

Расположение участка относительно основной транспортной магистрали. Участки, расположенные в глубине кварталов стоят приблизительно на 21% дешевле аналогичных участков на первых линиях магистралей. Источником данных служит исследование «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под редакцией Лейфера Л.А. ISBN 978-5-901956-80-9).

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

Были найдены следующие предложения о продаже объектов, аналогичных оцениваемому:

№	Объявление	Источник информации
1	Продам Срочно продам помещение площадью 101 кв. метра, включающее в себя несколько кабинетов и торговую площадь. Можно под офисы или магазин. Помещение расположено на 2 этаже четырехэтажного административно-офисного здания по адресу: Вахитовский район, ул.Н.Ершова, д.18 Большой пешеходный трафик. Цена 61 000 рублей за кв.метр, дешевле не найдете. Цена снижена из-за срочности. Т. 8-919-685-08-32 в Казани	http://kazan.besplatnee.net/prodam_nezhiloe_pomeshhenie/srochno_pr odam_pomeschenie_ploschadyu_101-774686
2	Помещение, 562,5 м ² Цена 26 900 000 руб. Адрес Н. Ершова, 57б Продается помещение общей площадью 562 квадратных метра, расположенное на двух этажах: первом и цокольном этаже площадью по 293,3 и 269,2 квадратных метров соответственно. Два торговых зала, кухня, два санузла. Чистовая отделка, система вентиляции, собственная парковка.	http://cre.mirkvartir.ru/127679537/
3	Ершова 57б Продам офисное помещение 300 м ² Помещение в районе с удобной транспортной развязкой. Недалеко от центра . Здание новое, состоит из 4-ех этажей. Предлагаемое помещение находится на втором этаже и занимает весь этаж. Помещения все готовы для их использования, везде сделан качественный ремонт. Помещения оборудованы системой приточно-вытяжной вентиляции, пожарно-охранной сигнализацией, видеонаблюдением, домофоном. Интересное, недорогое предложение для банков, либо для крупной фирмы. Звоните, буду ждать вашего звонка. Идеально для отделения банка. 8-937-411-13-86	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_300_m_701491020
4	ул. Николая Ершова, д.29 Продам офисное помещение 138,7 м ² Офис с отдельным входом в административном здании, вход со двора, закрытая территория, охрана, состоит из 6 комнат, встроенный сейф, имеется отдельный санузел, в хорошем состоянии, прямая продажа от собственника. Тел. 8-917-252-35-98	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_138.7_m_401826413

Средняя стоимость за 1 кв.м объектов-аналогов составила 53 011 руб. /кв.м.

Были найдены следующие предложения по аренде объектов, аналогичных оцениваемому:

№	Объявление	Источник информации
1	Офисное помещение, 290 м ² Арендная плата 174 000 руб. в месяц Адрес ул. Ершова, 57б Ершова,57б, (рядом с ГТС), офисное помещение 2/4 кирп. (пристрой к жилому дому), 290 кв м. Полностью готовое к работе офисное помещение(бывшее отделение Сбербанка), евроремонт, кондиционеры, серверные, кассовые комнаты, деньгихранилища, видеонаблюдение, сигнализация. Частично офисная мебель. Возможна аренда с выкупом. Обсудим любые варианты. Идеально для отделения банка. 600 руб/ кв.м./ месяц 89376005911	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_290_m_557286945
2	Сдаем в аренду помещения под офис, 3 комнаты по 18 кв.м., удобное место расположения, хороший ремонт, охрана круглосуточно. Собственник. торг. Арендная плата 500 руб. в месяц Адрес ул.Николая Ершова, д.35А Первая транспортная линия. Ремонт, уборка, охрана. Собственник. 500 руб/мес. за м ² . Тел. 8-904-660-53-08	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_v_arendu_3_po_18_m_693885295
3	Офисное помещение, 199 м ² Арендная плата 550 руб. в месяц Адрес Суконная слобода, ул.Николая Ершова,31В Сдам офисное помещение 199 м ² Сдается в аренду офисное здание (5 этаж) в 6-ти этажном офисном здании в Советском районе, по адресу: г.Казань, ул.Н.Ершова,31 "В". Общая площадь этажа-199м ²	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_199_m_303752971
4	Сдаются светлые, уютные офисные помещения от 16 до 40 м ² , на 2 этаже в трехэтажном офисном центре, на 2 линии по адресу Ершова, 49 "В". С , круглосуточная охрана, парковка, хороший ремонт. Стоимость от 360 до 400 руб. за кв.м.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_16_m_do_40_m2_639275825

Средняя ставка аренды за 1 кв.м объектов-аналогов составила 513 руб. /кв.м.

3.7 Выводы о стоимости торгово-офисной недвижимости

Наш анализ показывает, что цены предложений административно-офисных помещений в районе расположения объекта оценки составляют 47,8-61,3 тыс.руб. за 1 кв.м. Подробнее – см. раздел 5.4 отчета (посвященный применению сравнительного подхода для оценки недвижимости).

Столь обширный диапазон обусловлен характеристиками продаваемых помещений: расположением на первых линиях оживленных магистралей либо в глубине кварталов, расположением внутри зданий: в подвале/ цоколе, на первом, втором и выше этажах, площадью помещений.

Цены предложений по сдаче в аренду помещений, аналогичных объекту оценки, в районе расположения объекта оценки составляют 400-600 руб. за 1 кв.м. в мес. Подробнее – см. раздел 5.5 отчета (посвященный применению доходного подхода для оценки недвижимости).

Часть 4. Определение наиболее эффективного использования объектов оценки - определение использование объектов оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонированию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

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

Обычно анализируется два варианта: ННЭИ земельного участка как условно незастроенного и ННЭИ существующих улучшений. Анализ ННЭИ земельного участка не проводился, так как земельный участок застроен по принципу ННЭИ.

Главные отличительные особенности объекта оценки:

- Хорошая деловая активность.
- Наличие коммуникаций.
- Отличная транспортная доступность.
- Хорошее техническое состояние.
- Расположение на границе с центральным районом города.
- Чистовая офисная отделка помещений.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Вариантами использования недвижимости в данном случае служат следующие общие альтернативы:

- Административное;
- Общественное питание;
- Торговое;
- Производственное;
- Складское.

Рассмотрим компоненты наилучшего и наиболее эффективного использования с указанными вариантами:

Анализ факторов наилучшего использования

Фактор	Характеристика	Варианты использования
Законодательная разрешенность	Практически любое за исключением «грязного» производства.	Нежилое
Физическая осуществимость	Практически любое.	Нежилое
Финансовая осуществимость	Осуществимо практически любое из возможных направлений	Нежилое
Максимальная эффективность	<p>Использование по офисному назначению возможно без каких либо первоначальных вложений, т.к. оцениваемые помещения уже спланированы под офис.</p> <p>Использование в качестве торгового объекта возможно, но вряд ли будет эффективным из-за плохой видимости объекта (расположение на второй линии), а также потребует определенных вложений в перепланировку помещений.</p> <p>Размещение точек общественного питания возможно, но потребует существенных вложений, особенно в обустройство места приготовления пищи.</p>	Офисное

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки могут быть представлены в форме следующей таблицы:

Результаты анализа наилучшего использования

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	Вывод о наиболее эффективном использовании
1.	Административное	+	+	+	+++
2.	Торговое	+	+	+	-
3.	Общественное питание	+	+	+	-
4.	Складское	+	+	+	-
5.	Производственное	+	+	+	-

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

Часть 5. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

5.1. Теоретическая часть

Основные понятия и определения

Стоймость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Оценка права собственности

Оценка проводилась для права собственности на объекты недвижимости.

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом 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.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Принципы оценки недвижимости

Принципы, основанные на представлении пользователя

1. **Полезность** (utility) – способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте в течение данного периода времени.
2. **Замещение** (substitution) – разумный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью. Сходным с принципом замещения является понятие «альтернативных издержек» – это то, что потеряет инвестор, отказавшись от альтернативных вариантов вложения средств и инвестируя именно в данный объект. Этот принцип лежит в основе трех подходов в оценке стоимости: затратного, сравнительного и доходного.
3. **Ожидание** (anticipation) – инвестор вкладывает средства в объект сегодня, т.к. ожидает от объекта получения потока доходов в будущем. Оцениваемая стоимость – это текущая стоимость всех будущих доходов.

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями

1. **Остаточная продуктивность** (surplus productivity) земельного участка – чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того, как оплачены расходы на менеджмент, труд и эксплуатацию капитала, т.е. факторы производства.
2. **Вклад** (предельная продуктивность) (contribution, marginal productivity) – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта, или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.
3. **Возрастающие и уменьшающиеся доходы** (increasing and decreasing returns) – по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако после достижения определенной точки общая отдача хотя и растет, однако уже замедляющимися темпами.
4. **Сбалансированность** (пропорциональность) (balans, proportionality) – максимальный доход от объекта можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.
5. **Экономическая величина** (economic size) – количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.
6. **Экономическое разделение** (economic division) – имеет место, если права на недвижимую собственность могут быть разделены на два или более имущественных интереса, в результате чего возрастает общая стоимость объекта (напр., физическое разделение – земля на отдельные участки; разделение по времени владения – различные виды аренды и др.; разделение по праву пользования – лицензии на использование)

Принципы, связанные с рыночной средой

1. **Зависимость** (dependency) – стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.

2. **Соответствие** (conformity) – в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.
3. **Предложение и спрос** (supply and demand). Взаимодействие предложения и спроса определяет цены.
4. **Конкуренция** (competition) – когда доходы на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.
5. **Изменение** (change) – стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени, т.к. объекты постоянно изнашиваются, среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) (highest and best use) – это синтез принципов всех трех групп, которые были рассмотрены ранее.

Понятие наилучшего и оптимального использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного;
- б) для участка земли с существующими улучшениями.

При окончательном выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования конкретной собственности руководствуются следующими положениями:

если стоимость участка с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование участка с улучшениями;

если стоимость свободного участка больше стоимости участка с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Подразумеваем, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и оптимального использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Описание процесса оценки

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

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

В рамках каждого подхода может существовать несколько методов оценки. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках каждого из подходов обычно применяют какой-либо один из методов.

Каждый из примененных подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода, которые расценены как наиболее надежные.

5.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Выбор методов для оценки

Метод сравнения продаж

Основной плюс этого метода – только он один может достоверно показать, как рынок оценивает землю. Все остальные методы несколько искусственны – они выясняют вероятную стоимость земли косвенными путями через построение казалось бы логичных моделей. Однако именно эта «косвенность» может приводить к значительным искажениям реальной ситуации.

Основная трудность при применении метода – поиск сведений о продажах и предложениях земельных участков.

Метод выделения

Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями – зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа. Однако в случае наличия существенного внешнего (экономического) износа результаты метода выделения могут оказаться совершенно непредсказуемыми.

Метод распределения

Для применения этого метода необходимо знать типичную долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Заметим, что эта доля может существенно различаться для различных типов зданий: многое зависит от того, какой площади здание возведено на участке – для зданий с большой площадью доля земельного участка при неизменности площади последнего будет ниже.

Ввиду сильной неопределенности, когда отсутствуют сведения о типичной доле земли в стоимости объекта недвижимости, мы решили отказаться от применения данного метода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, созданная земельным участком может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и **частными** собственниками земли вообще отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать сколь нибудь адекватные результаты.

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Данный метод не был применен оценщиком.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод также вполне можно назвать методом «воздушных замков»: мы предполагаем, что на участке будет возведено нечто приносящее доход. Капитализируем доход, вычитаем стоимость строительства и вот она – земля.

Метод подходит для незастроенных участков.

Данный метод можно применить в том случае, если возможно точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для инвестиционных проектов: когда для участка получено большинство разрешений на строительство, готов проект развития участка, т.е. точно известно, что будет построено на участке, в какие сроки и по какой цене.

Вывод

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на **методе сравнения продаж**, как единственном возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применяется только сравнительный подход.

Затратный подход не применяется для оценки участков, т.к. земля – это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим, поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли – это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 кв.м.

Площадь является одной из наиболее важных характеристик земельного участка. Удельная стоимость – стоимость участка за единицу площади – традиционно является наиболее понятной величиной, позволяющей как профессионалам рынка недвижимости, так и рядовым покупателям и продавцам, сравнивать участки между собой.

Поэтому при проведении оценки в качестве единицы сравнения выбрана удельная цена участков в **рублях за 1 кв.м**, как наиболее простая, логичная и понятная величина, применение которой позволяет понять логику расчетов как оценщику или эксперту, так и неподготовленному читателю.

Использование такой единицы сравнения, как например, цена за земельный участок целиком, вносит некоторую путаницу, снижает степень понимания расчетов. Тем не менее, расчет стоимости с использованием этой единицы сравнения привел бы к тем же результатам. Отказ от использования этой единицы сравнения объясняется лишь меньшим удобством и меньшей наглядностью по сравнению с удельной ценой (ценой за единицу площади).

Выбор в качестве **единицы измерения** «рублей за 1 кв.м» также обусловлен исключительно удобством понимания и наглядностью. При желании, единицу сравнения можно измерять любыми другими удобными единицами измерения: «рублей за гектар», «долларов за акр», «тысяч рублей за сотку» и так далее.

Подобрать в качестве альтернативы какие-либо другие единицы сравнения практически не представляется возможным. Выбор любых других единиц сравнения вряд ли будет возможно обосновать логически.

Выбор элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в части 3 («Анализ рынка...») и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Кроме этих элементов сравнения, также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемым объектам по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и пр. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта и аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- условия рынка.

Фактически корректировка проводилась только по одному элементу сравнения первой группы: условия продажи. Учитывалось, является ли цена аналога ценой сделки или ценой предложения, и в том случае, если она являлась ценой предложения, проводилась корректировка на торг.

По другим элементам сравнения первой группы корректировки не проводились, т.к. по этим элементам характеристики аналогов и объекта оценки не различаются.

Вторая группа элементов сравнения:

- Площадь (влияние площади участка на его удельную стоимость).

Расчет рыночной стоимости участка сравнительным подходом

Для применения метода сравнения продаж при оценке земельного участка была найдена и использована информация о следующих объектах аналогах, представляющих собой участки под коммерческую застройку.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта – аналога по всем элементам сравнения.

Объявление	Источник информации
Участок 55 сот. Цена 56 000 000 руб. Адрес Патриса Лумумбы ул Продам участок 55 сот. Участок расположен рядом с ул. Космонавтов,на первой линии проектируемой дороги ул. Патриса Лумумбы. Прилегает к ипподрому. Рядом с участком расположен ряд жилых комплексов современной постройки. Территориальная зона градостроительных регламентов: КС	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_661166801
Участок 18 сот. Цена 20 500 000 руб. Продам участок 18 сот., Земельный участок под размещение объектов общественно-делового назначения в ЖК "21 ВЕК". Зональность Ж4. Есть проект торгово-офисного здания на 1,5 тыс. кв. м. Получены техусловия на присоединение коммуникаций. Огорожен, свободен от построек. Расположен в непосредственной близости от существующих домов указанного жилого комплекса, и, в самом ближайшем будущем, на автодороге, соединяющей Ипподром на Камалеева и автосалон "Сузуки" на Аделя Кутуя. На данный момент асфальтированная дорога проложена от ул. Камалеева до участка. После окончания текущей застройки второй части ЖК "21 век" участок окажется в центре густонаселенного комплекса на сквозной автодороге, соединяющей две мощные артерии с постоянным автотрафиком .	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot._promnaznacheniya_621885477
Участок 17.8 сот. Цена 21 000 000 руб. Продам участок 17.8 сот Земельный участок Советский район улица Аделя Кутуя 83б(Тулпар) 17,8 сотки зона Д-2 коммерческого назначения,коммуникации есть,адрес присвоен,рядом жилые дома.В районе улиц Аделя Кутуя,Родины,Бухарская,Седова,Гвардейская,Фучика,проспект Победы.Стоимость 21 млн	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17.8_sot._promnaznacheniya_570188840
Участок 50 сот. Цена 50 000 000 руб. Адрес Космонавтов Продам участок 50 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города Продам участок под многоэтажное строительство .. Ул Космонавтов	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._izhs_663175621

Скриншоты объявлений

Аналог 1

Участок 55 сот. (промышленные)

Размещено 16 октября в 17:00 | Редактировать | закрыть | поднять объявление

Просмотров: всего 49, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **всегда**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **новое**

Цена: 56 000 000 руб.

Купить в кредит >>

Агентство: Супермаркет недвижимости

Контактное лицо: Гульнара

Город: Казань

Метро: Соколовская 3 км, Аметьево 3.3 км, Площадь Тухай 3.7 км

Адрес: Латрица Лумумбы ул

Продам участок 55 сот., земли промышленного назначения, в черте города

Участок расположен рядом с ул. Комонюкова, на первой линии проектируемой дороги ул. Латрица Лумумбы. Привязан к инфраструктуре. Рядом с участком расположен ряд жилых комплексов современной постройки.

Территориальная зона градостроительных регламентов: КО

Целевое использование участка:

- административные офисы
- автомойки
- паркинги

У агентства 362 объявления

Супермаркет недвижимости
Беспредметный выбор недвижимости от собственника

16+

Узнайте, как привести покупателей в свой бизнес с Avito Промо

Avito ПРОМО
Быстро, просто, эффективно

Мир стартеров
Большой выбор стартеров, генераторов, отопления по России, гарантия.

RU 10:41 29.10.2015

Аналог 2

Участок 18 сот. (промышленные)

Размещено 16 октября в 17:00 | Редактировать | закрыть | поднять объявление

Просмотров: всего 49, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **всегда**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **новое**

Цена: 20 500 000 руб.

Купить в кредит >>

Агентство: александра

на Avito с ноября 2014

Контактное лицо: Александр

Город: Казань

Метро: Проспект Победы 4 км, Аметьево 2.6 км, Горки 2.6 км

Продам участок 18 сот., земли промышленного назначения, в черте города

Земельный участок под размещение объектов общественно-делового назначения в ЖК "21 ВЕК".
Зональность ЖД
Есть проект торгово-офисного здания на 1,5 тыс. кв. м.
Получены техусловия на присоединение коммуникаций.
Огорожен, свободен от построек. Расположен в непосредственной близости от существующих домов указанного жилого комплекса, и в самом ожидании будущем, на автодороге, соединяющей Ипподром на Камалеева и автодорогу "Озёрий" на Аделя Куту. На данный момент асфальтированная дорога проложена от ул. Камалеева до участка. После окончания текущей застройки второй части ЖК "21 век" участок окажется в центре густонаселенного комплекса на склоне автодороге, соединяющей две мощные артерии с постоянным автомобильным движением.

ЛАЙНЕР
ЖИВ В ЦЕНТРЕ КОМПЛЕКСА
за 600 руб.
Лайнер - это строительство у м Динамо.
Площадь ТРЦ 1,5 км от ТЦ
www.liner.com.ru

Стеновые блоки RÖROTHERM!
Компания "Улица Строителей".

RU 10:41 29.10.2015

Аналог 3

Участок 17.8 сот. (промышленный)

Размещено 14 октября в 09:50 | Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена: 21 000 000 руб.

Агентство: Центр Сделок с Недвижимостью на Avito с сентября 2012

Город: Казань

Помощь продавцу: Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Помощь покупателю: Покупателю, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Номер объявления: 570188840

Просмотров: всего 362, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **всегда**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **new**

Avito ПРОМО

Быстро, просто, эффективно

ЛАЙНЕР Жилой комплекс под ключ за 600 руб.
От 5,6 млн руб.

Аналог 4

Участок 50 сот. (ИЖС)

Размещено 20 октября в 09:05 | Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена: 50 000 000 руб.

Агентство: Николай на Avito с мая 2012

Город: Казань

Адрес: Космонавтов

Помощь продавцу: Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Помощь покупателю: Покупатель, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Номер объявления: 663175621

Просмотров: всего 30, сегодня 2

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение **всегда**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **new**

Avito ПРОМО

Быстро, просто, эффективно

Похожие объявления: [запчасти](#)

Участок 11.2 га (ИЖС) Оренбургский тракт 20 км	Участок 96 сот. Суонская слобода	Участок 4.5 га (ИЖС) Суонская слобода	Участок 4.2 га (ИЖС) 3 км до города	Участок 50 сот.
49 000 000 р.	49 500 000 р.	47 000 000 р.	50 000 000 р.	

Формализованные сведения об аналогах

№	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.
1	Патриса Лумумбы ул	5 500	56 000 000	10 182
2	Аделя Кутуя	1 800	20 500 000	11 389
3	Аделя Кутуя	1 780	21 000 000	11 798
4	Космонавтов	5 000	50 000 000	10 000

Объяснение выбора аналогов

- Все аналоги, так же как и объект оценки, расположены в Советском районе г. Казань. Все участки относятся к категории «земли населенных пунктов».
- В качестве объектов аналогов подбирались земельные участки, предназначенные для коммерческого использования.

Обоснование корректировок**– Корректировка на торг.**

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 8% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под редакцией Лейфера Л.А.) имеют место следующие значения скидок на торги:

Показатель	Доверит. интервал		
	Мин.	Макс.	Среднее
Скидка на цены земельных участков по коммерческие объекты	8%	9%	8%

– Корректировка на площадь земли.

Обычно считается, что при прочих равных условиях стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости (здания, земельного участка) с большей площадью **ниже**, чем стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости с меньшей площадью (т.н. «эффект масштаба»).

Согласно исследованию «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков» (Источник: ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2012 г.; <http://rbpinfo.ru/>), имеют место следующие значения корректировки на площадь:

Земли, предназначенные под строительство административных и торговых объектов

Таблица 5

Площадь объекта- аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	500 – 1 000	1 000 – 3 000	3 000 – 5 000	5 000 – 10 000	10 000 – 30 000	30 000 – 50 000	50 000 – 100 000
до 500	0%	-7%	-19%	-24%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
500 – 1 000	8%	0%	-12%	-18%	-26%	< -30%	< -30%	< -30%
1 000 – 3 000	23%	14%	0%	-7%	-15%	-30%	< -30%	< -30%
3 000 – 5 000	> 30%	22%	7%	0%	-10%	-25%	< -30%	< -30%
5 000 – 10 000	> 30%	> 30%	18%	11%	0%	-17%	-24%	< -30%
10 000 – 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	20%	0%	-9%	-22%
30 000 – 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	10%	0%	-14%
50 000 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	28%	16%	0%

– Корректировка на внутридворовую местоположение.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под редакцией Лейфера Л.А. ISBN 978-5-901956-80-9) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды внутридворово расположенных объектов к ценам аренды/ продажи объектов на красных линиях:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены объектов, расположенных внутридворово, к удельным ценам аналогичных объектов, расположенных на красной линии	0,79
Отношение арендных ставок объектов, расположенных внутридворово, к арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии	0,79

Источник: Л.А. Лейфер

«Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Н.Новгород, 2014 г.)»

При оценке внутридворово расположенных объектов следует применять скидку 21% относительно аналогов на 1 линиях. И наоборот, при оценке объекта на 1 линии следует применять премию 27% (т.к. $1/0,79 = 1,27$) к аналогам, расположенным внутридворово.

При этом, на наш взгляд, существуют и промежуточные состояния, когда объект недвижимости расположен и не на первой линии от крупной магистрали, и не в глубине квартала: например, когда объект недвижимости расположен на 1 линии внутридворовой улицы. Для таких объектов мы предлагаем применять коэффициент 0,895 относительно объектов на красной линии (0,895 соответствует скидке 11%, в то время как коэффициенту 0,79 соответствует скидка 21%).

Теперь укажем таблицу корректировок:

Объект-аналог → Объект оценки ↓	Объект на красной линии	Промежуточное состояние	Объект внутри квартала
Объект на красной линии	0%	12%	27%
Промежуточное состояние	-11%	0%	13%
Объект внутри квартала	-21%	-12%	0%

– **Корректировка на внутригородское месторасположение.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под редакцией Лейфера Л.А.), отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району составляют:

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Под офисно-торговую застройку		
	Сред- нее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,84	0,81	0,86
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,74	0,72	0,77
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,69	0,66	0,72
Районы вокруг крупных промышленных предприятий	0,62	0,59	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,72	0,69	0,75

– **Другие корректировки.**

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия

объекту оценки. Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м.)	руб.		10 182	11 389	11 798	10 000
Общая площадь	кв.м	1 300	5 500	1 800	1 780	5 000
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена	руб.		9 367	10 478	10 854	9 200
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		1 300	5 500	1 800	1 780	5 000
Корректировка	%		18%	0%	0%	7%
Скорректированная цена	руб.		11 053	10 478	10 854	9 844
Корректировка №3						
Местоположение						
Внутриквартальное месоположение		в глубине				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		11 053	10 478	10 854	9 844
Корректировка №4						
Внутригородское местоположение						
Расположение		спальный микрорайон среднеэтажной застройки				
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		11 053	10 478	10 854	9 844
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			26%	8%	8%	15%
Коэффициент соответствия объекту оценки			2	5	5	3
Веса, принимаемые к расчету			13%	33%	33%	20%
Скорректированная цена	руб.		11 053	10 478	10 854	9 844
Средневзвешенное значение		10 553				

Вывод о стоимости земельного участка

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Земельный участок кад. № 16:50:05 01 39:0028	1 300,0	10 553	13 718 900	13 719 000

5.3. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Выбор метода для оценки

В рамках сравнительного подхода для оценки стоимости объектов оценки был применен метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж (либо предложений на продажу) сопоставимых объектов (объектов аналогов) после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Выбор данного метода обосновывается наличием условий для его применения: рынок продаж торгово-офисных помещений в г.Казани развит и довольно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки и не сильно от него отличающихся. Данный метод – наиболее простой из методов сравнительного подхода, позволяющий напрямую, без построения сложных моделей, рассмотреть и изучить конъюнктуру рынка.

Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади аналогов, то есть анализировались цены аналогов, приходящиеся на 1 кв.м.

Площадь является одной из наиболее важных характеристик недвижимости. Удельная стоимость – стоимость объекта недвижимости за единицу площади – традиционно является наиболее понятной величиной, позволяющей как профессионалам рынка недвижимости, так и рядовым покупателям и продавцам, сравнивать участки между собой.

Поэтому при проведении оценки в качестве единицы сравнения выбрана удельная цена аналогов в **рублях за 1 кв.м**, как наиболее простая, логичная и понятная величина, применение которой позволяет понять логику расчетов как оценщику или эксперту, так и неподготовленному читателю.

Использование такой единицы сравнения, как например, цена за аналог целиком, вносит некоторую путаницу, снижает степень понимания расчетов. Тем не менее, расчет стоимости с использованием этой единицы сравнения привел бы к тем же результатам. Отказ от использования этой единицы сравнения объясняется лишь меньшим удобством и меньшей наглядностью по сравнению с удельной ценой (ценой за единицу площади).

Выбор в качестве **единицы измерения** «рублей за 1 кв.м» также обусловлен исключительно удобством понимания и наглядностью. При желании, единицу сравнения можно измерять любыми другими удобными единицами измерения: «долларов за 1 квадратный фут», «тысяч рублей за кв.м» и так далее.

Подобрать в качестве альтернативы какие-либо другие единицы сравнения практически не представляется возможным. Выбор любых других единиц сравнения вряд ли будет возможно обосновать логически.

Выбор элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в части 3 («Анализ рынка...») и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Кроме этих элементов сравнения, также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемым объектам по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и пр. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта и аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- условия рынка.

Фактически корректировка проводилась только по одному элементу сравнения первой группы: условия продажи. Учитывалось, является ли цена аналога ценой сделки или ценой предложения, и в том случае, если она являлась ценой предложения, проводилась корректировка на торг.

По другим элементам сравнения первой группы корректировки не проводились, т.к. по этим элементам характеристики аналогов и объекта оценки не различаются.

Вторая группа элементов сравнения:

- Площадь (влияние площади недвижимости на ее удельную стоимость).
- Отделка.
- Расположение в здании (этаж, распределение площадей аналога по разным этажам).
- Внутриквартальное местоположение.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта – аналога по всем элементам сравнения.

Были найдены следующие предложения о продаже объектов, аналогичных оцениваемым:

№	Объявление	Источник информации
1	Продам Срочно продам помещение площадью 101 кв. метра, включающее в себя несколько кабинетов и торговую площадь. Можно под офисы или магазин. Помещение расположено на 2 этаже четырехэтажного административно-офисного здания по адресу: Вахитовский район, ул.Н.Ершова, д.18 Большой пешеходный трафик. Цена 61 000 рублей за кв.метр, дешевле не найдете. Цена снижена из-за срочности. Т. 8-919-685-08-32 в Казани	http://kazan.besplatnee.net/prodam_nezhiloe_pomeshhenie/srochno_prodam_pomeschenie_ploschadyu_101-774686
2	Помещение, 562.5 м ² Цена 26 900 000 руб. Адрес Н. Ершова, 57б Продается помещение общей площадью 562 квадратных метра, расположенное на двух этажах: первом и цокольном этаже площадью по 293,3 и 269,2 квадратных метров соответственно. Два торговых зала, кухня, два санузла. Чистовая отделка, система вентиляции, собственная парковка.	http://cre.mirkvartir.ru/127679537/
3	Ершова 57б Продам офисное помещение 300 м ² Помещение в районе с удобной транспортной развязкой. Недалеко от центра . Здание новое, состоит из 4-ех этажей. Предлагаемое помещение находится на втором этаже и занимает весь этаж. Помещения все готовы для их использования, везде сделан качественный ремонт. Помещения оборудованы системой приточно-вытяжной вентиляции, пожарно-охранной сигнализацией, видеонаблюдением, домофоном. Интересное, недорогое предложение для банков, либо для крупной фирмы. Звоните, буду ждать вашего звонка. Идеально для отделения банка. 8-937-411-13-86	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_300_m_701491020
4	ул. Николая Ершова, д.29 Продам офисное помещение 138,7 м ² Офис с отдельным входом в административном здании, вход со двора, закрытая территория, охрана, состоит из 6 комнат, встроенный сейф, имеется отдельный санузел, в хорошем состоянии, прямая продажа от собственника. Тел. 8-917-252-35-98	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_138.7_m_401826413

Подробная информация об аналогах

Аналог 1

www.kazan.besplatne.net/prodam_nezhiloe_pomeshenie/srochno_prodam_pomeschenie_ploschadyu_101-774686

+ Подать объявление

изменить, удалить

Нажмите для просмотра

Продам Срочно продам помещение площадью 101 кв. метра, в Казани; Продажа в Казани; Продан Срочно продам помещение площадью 101 кв. метра, в Казани

Недвижимость Нежилые помещения

Еженедельная газета Ещё БЕСПЛАТНЕЕ

быстро удобно належно

Нежилые помещения, коммерческая недвижимость

Текст объявления: Продам в Казани

Продам Срочно продам помещение площадью 101 кв. метра, включающее в себя несколько кабинетов и торговую площадь. Можно под офисы или магазин. Помещение расположено на 2 этаже четырехэтажного административно-офисного здания по адресу: Вахитовский район, ул.Н.Ершова, д.18 Большой пешеходный трафик. Цена 61 000 рублей за кв.метр, дешевле не найдете. Цена снижена из-за срочности. Т. 8-919-685-08-32 в Казани

Город: Казань

Подробности на сайте: информация не предоставлена

Яндекс Директ

Луковники Макс Мара Новинки 2016

Распродажа 60%! Бесплатная доставка. 100% качество. Примерка. Мега Скидки! Женская одежда 2016 Мужские Новинки Брендовая обувь Распродажа 2016 z95.ru Адрес и телефон

Iceberg на FARFETCH!

Новая коллекция Iceberg на FARFETCH! Бесплатная доставка по России! Премиум для нее 3000 Премиум брендов 300 Бутиков Премиум для него farfetch.com

Аналог 2

www.mirkvartir.ru/127679537/#photo

Цена до 12 000 000 руб. Площадь от 140 м²

Избранное

республика Татарстан > Казань > ул. Николая Ершова > 57

Продажа офиса, республика Татарстан, Казань, ул. Николая Ершова, 57

26 900 000 ₽ 47 822 ₽ / м² Следить за ценой

Площадь: 562.5 м²

Этаж: 1 из 4

Адрес: республика Татарстан, Казань, ул. Николая Ершова, 57

Район: Вахитовский р-н.

Недвижимость от застройщика

Новая Москва, 400 метров от МКАД. Доп. скидка при 100% оплате!

Обзор Фото На карте

Информация о продавце

"Флэт"
+7 (843) 567-16-94

Павловский Квартал, офиц сайт

Купите квартиру от 300 000 р. Охрана, парковка, детсад. Дома построены!

pavkvertal.ru/ЖК_Павловский_Квартал

Аналог 3

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_300_m_701491020

Начальная страница

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

В каталог Следующее →

Все офисы в Ижевске! +7(3412)230-444, 230-222

Офисное помещение, 300 м²

Размещено 21 декабря в 22:51. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 95, сегодня 2

Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премиум-размещение **bonus**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Цена 16 500 000 руб. Купить в ипотеку >

Агентство Алексей на Avito с октября 2014 8 927 411-13-86 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Казань Адрес Ершова 57б

Продам офисное помещение 300 м²

Помещение в районе с удобной транспортной развязкой. Недалеко от центра. Здание новое, состоит из 4-ех этажей. Предлагаемое помещение находится на втором этаже и занимает весь этаж. Помещения все готовы для их использования, везде сделан качественный ремонт. Помещения оборудованы системой приточно-вытяжной вентиляции, пожарно-охранной сигнализацией, видеонаблюдением, домофоном.

Интересное, недорогое предложение для банков, либо для крупной фирмы. Звоните, буду ждать вашего звонка.

Хотите, чтобы 45 000 человек из Татарстана узнало об этом прямо сейчас?

Узнать больше

Большая Птица **чица**

Аналог 4

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_138.7_m_401826413

Начальная страница

Объявления Магазины Помощь Вход и регистрация

Подать объявление

Коммерческая недвижимость Помощь Казань Найти

Все офисы в Ижевске! +7(3412)230-444, 230-222

Офисное помещение, 138.7 м²

Размещено 14 января в 08:56. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1299, сегодня 2

Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премиум-размещение **bonus**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Цена 8 500 000 руб. Купить в ипотеку >

Продавец Инесса 8 917 252-35-98

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Казань Адрес ул. Николая Ершова, д.29

Продам офисное помещение 138.7 м²

Офис с отдельным входом в административном здании, вход со двора, закрытая территория, охрана, состоит из 6 комнат, встроенный сейф, имеется отдельный санузел, в хорошем состоянии, прямая продажа от собственника.

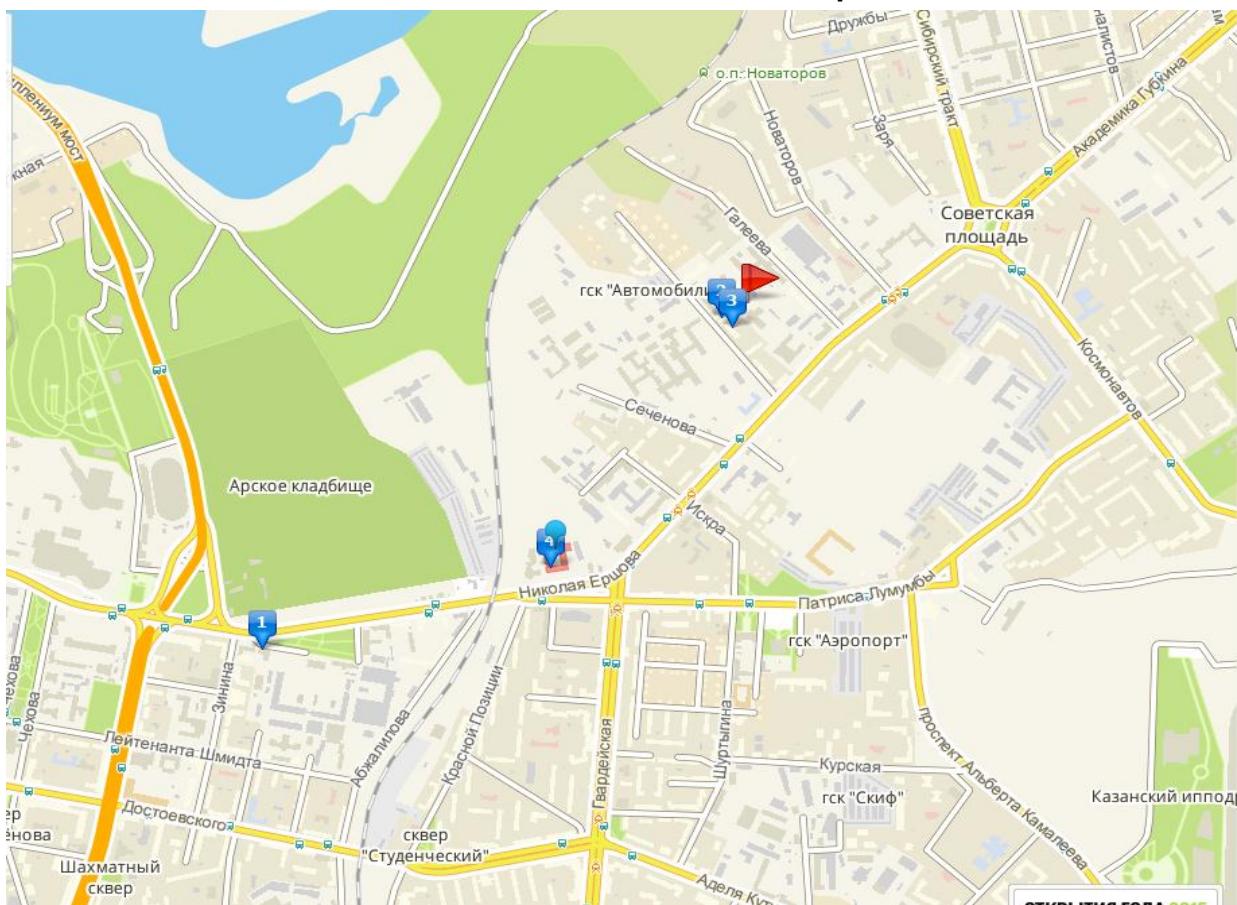
Продаете коммерческую недвижимость?

Узнать больше

Большая Птица **чица**

Объекты-аналоги (сводная информация)

№	Адрес (г. Казань)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Отделка	Этаж	Цена за 1 кв.м	Внутриквартальное местоположение
1	ул. Н. Ершова, д.18	6 161 000	101,0	чистовая	2 этаж	61 000	1 линия
2	Ершова, 57б	26 900 000	562,5	чистовая	1,цоколь	47 822	пром.положение
3	Ершова, 57б	16 500 000	300,0	чистовая	2 этаж	55 000	пром.положение
4	Ершова, д. 29	8 500 000	138,7	чистовая	3 этаж	61 283	1 линия

Расположение аналогов на карте

Объект оценки обозначен красным флагом аналоги под номерами 1-4.

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)**– Корректировка на торг.**

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 8% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, авторы – Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова. ISBN 978-5-901956-80-9) имеют место следующие значения скидок на торг:

Показатель	Доверит. интервал		
	Мин.	Макс.	Среднее
Скидка на цены низкоклассных офисно-торговых объектов	7%	8%	8%
Скидка на арендные ставки низкоклассных офисно-торговых объектов	6%	7%	7%

Источник: Л.А. Лейфер

«Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка.
Прогнозы. Поправочные коэффициенты (Н.Новгород, 2014 г.)»

– Корректировка на площадь строений.

Обычно считается, что при прочих равных условиях стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости (здания, земельного участка) с большей площадью **ниже**, чем стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости с меньшей площадью (т.н. «эффект масштаба»). При этом, конечно же, полная стоимость объекта недвижимости с большей площадью выше стоимости объекта недвижимости с меньшей площадью.

Подобранные нами объекты-аналоги различаются по площади между собой и в сравнении с объектом оценки. Поэтому стоимость 1 кв.м в составе аналогов нуждается в корректировке на площадь – к приведению к такой стоимости 1 кв.м, какой она была бы, если бы площадь аналога была такой же, как площадь объекта оценки.

Для обоснования корректировки на площадь мы подбрали ряд зданий-аналогов (торгово-административного назначения), расположенных на границе Вахитовского и Советского районов, различие которых в нашем представлении – только в площади (т.е. у этих зданий одинаковая престижность расположения).

Подобранные аналоги предлагались на продажу в середине 2010 года. Информация о них несколько устарела, однако в данном случае нас интересует не столько цены на недвижимость, сколько *соотношение цен на недвижимость разной площади*. **Т.к. подобранные аналоги – 2010 года, то и предварительные корректировки, использованные при оценке соответствуют тому периоду, в частности корректировка на торг (15%), на отделку, на расположение (1 этаж / цоколь и т.п.) По мнению оценщика, использование данной корректировки справедливо и для другого локального рынка недвижимости (в данном случае г. Зеленодольска).**

Объявления о продаже зданий (объекты-аналоги для определения корректировки на площадь)

№	Объявление	Источник информации
1	<p>Продается Офисное здание, на перекрестке ул.Губкина и ул.Кирпичникова Цена: 200 000 000 руб.</p> <p>Отдельно стоящее монолитное здание 2009 года постройки. Перекрытия железобетонные. Этажей - 6. Современное здание, оригинальный проект. Единая система кондиционирования, лифт. Прежнее назначение здания - свободного назначения.</p> <p>Планируемое назначение здания - свободного назначения, офис, предприятие сферы услуг, административное, развлекательно-досуговый объект, ресторан. Внутренняя отделка помещений - отсутствует. Свободная планировка (предполагается возможным произвести разнообразную планировку и отделку благодаря конструктивным элементам и техническому оснащению проекта).</p> <p>Площадь прилегающей территории - 0,12 Га. Территория асфальтирована, принадлежит собственнику здания.</p> <p>Центральные коммуникации (водо-, газо-, тепло-, электроснабжение) от городских сетей. Система центрального кондиционирования здания.</p> <p>Подземный паркинг на 16 машин. Наземная бесплатная парковка перед зданием.</p> <p>МИАН-Агентство недвижимости Контактное лицо: Телефон офиса: 8 (843) 555-60-60 8</p>	Из рук в руки, Казань http://kazan.irr.ru
2	<p>Седова ул. офисное здание, 993 кв.м, площадь участка 3000 кв.м, 4-х этажное здание+цок.этаж, парковка. Хороший дизайн, грамотно спланированное рабочее пространство, зона отдыха: бильярд, сауна., 60 000 000 р., ООО "ИнвестРиэлт".</p> <p>Дата выхода объявления в печатном издании: 05.07.2010</p> <p>Контактная информация 518-70-03;297-79-17</p>	Казанская недвижимость (http://www.kazned.ru)
3	<p>АБЖАЛИЛОВА/ЕРШОВА (СОВЕТСКИЙ) ТОРГОВО-ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ, 306 КВ.М., 3 ВХОДА, 3 С/У, ВСЕ КОММУНИКАЦИИ.</p> <p>МОЖНО ПОД МАГАЗИН, ОФИСЫ, БАНК, И Т.Д. УДОБНАЯ ТРАНСПОРТНАЯ РАЗВЯЗКА. ВОЗМОЖЕН ТОРГ. 12,5 МЛН.РУБ. Т. 258-14-98; 527-99-89 ЛИДЕР ПЛЮС !!</p>	Казанская недвижимость (http://www.kazned.ru)
4	<p>АК.ГУБКИНА (СОВЕТСКИЙ) (МАГ.ВИНИПУХ) ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ 2ЭТ. С ЦОКОЛЕМ, 200КВМ., КИРПИЧ, ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ, 1 ЛИНИЯ, ВСЕ КОММУНИКАЦИИ, РЕМОНТ, ТЕЛ., СИГНАЛИЗАЦИЯ, ЗЕМ.УЧАСТОК, ИДЕАЛЬНО ПОД МАГАЗИН, БАНК ВСЕ В СОБСТВЕННОСТИ, ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ 13,5 МЛН.РУБ. Т. 8-927-030-01-05; ЭРА !!</p>	Казанская недвижимость (http://www.kazned.ru)

Сводная информация о зданиях-аналогах

№	Цена объекта, руб.	Площадь, кв.м	Цена за кв.м, руб.	Цена за кв.м, руб. с учетом скидки на торг 15%	Цена с учетом поправки на этаж и отделку
1	200 000 000	3 945	50 697	43 092	46 385
2	60 000 000	993	60 423	51 360	51 360
3	12 500 000	306	40 850	34 723	55 903
4	13 500 000	200	67 500	57 375	57 375

Цены аналогов были скорректированы на торг (скидка 15%).

Стоимость аналога №1 увеличена на 3293 руб./кв.м, т.к. аналог №1 предлагается в черновой отделке. 3293 руб./кв.м – средняя стоимость стандартной офисной отделки. В качестве обоснования приведем 3 пары объявлений о продаже офисов в различных районах (внутри каждой пары – это один и тот же район):



1-ая пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Адоратского/Четаева (Ново-Савиновский) Помещение 100 кв.м. цокольный этаж, 3 комнаты, черн.отд., отд.вход. Дом сдан, дому 2 года. Торг. 21000 р./кв.м. т. 253-08-09 Надежда; 292-19-33 Юридическое агентство Наша недвижимость Источник: Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	21 000
Адоратского, д. Зг (Ново-Савиновский) Офисные помещения в цокольном этаже жилого дома (ж/к Серебряный каскад) площадью 240-260 кв.м., отдельный вход, чистовая отделка: подвесные потолки, обои, линолеум, дом сдан в эксплуатацию. Право собственности зарегистрировано. 24000 руб./кв.м. ООО СтройГрад т. 253-12-22; 238-08-05; 250-35-55 ООО СтройГрад Источник: Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	24 000
РАЗНОСТЬ	3 000

2-ая пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Звойского, 13. под офис или др. назначения, пер. с Габишева ул. , 1 линия, 1/10 эт. кирп.дома, соседние помещения банк и стоматологическая клиника, черн.отд, автономн.отопл, водоснаб, электроснаб, отд.вход, удобн планировка, тех.возм для переустр/переплан, 34000 р./кв.м., удобные подъездн пути, парковка, широкий спектр коммерческого исп-ия:магазин, аптека, сауна, офис, салон красоты. , АН "ФЛЭТ", 297-88-86; 567-10-00 Дата выхода объявления в печатном издании: 04.06.2010 http://kazan.irr.ru/advert/69572785/ (Из рук в руки. Июнь 2010)	34 000
Сахарова ул. торгово-офисное помещение 660 кв.м. в девятиэтажном жилом доме, первая линия, чистовая отделка, три отдельных входа, высокий пешеходный и транспортный потоки, жилой массив, 25 млн.р. 8-929-720-77-83 http://kazan.irr.ru/advert/56882631/ (Из рук в руки, июнь 2010)	37 879
РАЗНОСТЬ	3 879

3-я пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Зинина, 34. Помещения под офис, салон красоты. магазин и.т.д., от 62,9 до 177 кв.м, Цоколь высокий с окнами, отделка черновая, возможен отдельный вход. Дом сдан. Продажа от застройщика., 35000 р./кв.м. , СИТИ-СТРОЙ. Дата выхода объявления в печатном издании: 09.07.2010 Контактная информация 233-00-11; 214-49-23 http://kazan.irr.ru/advert/63768325/	35 000
Зинина ул. Офисы, Полуцоколь, 2 отдельных входа. Евромонт.4 комнаты.с/у, кухня. Кондиционер. Пластиковые окна. Мебель., 38000 р./кв.м. Дата выхода объявления в печатном издании: 07.07.2010 Контактная информация 290-30-61 http://kazan.irr.ru/advert/72665625/	38 000
РАЗНОСТЬ	3 000

Стоймость аналога №3 увеличена на 61%, т.к. аналог расположен на цокольном этаже, где помещения в среднем дешевле на 38% (средний коэффициент снижения – 0,62). В качестве обоснования приведем 3 пары объявлений о продаже офисов в различных районах (внутри каждой пары – это один и тот же район):



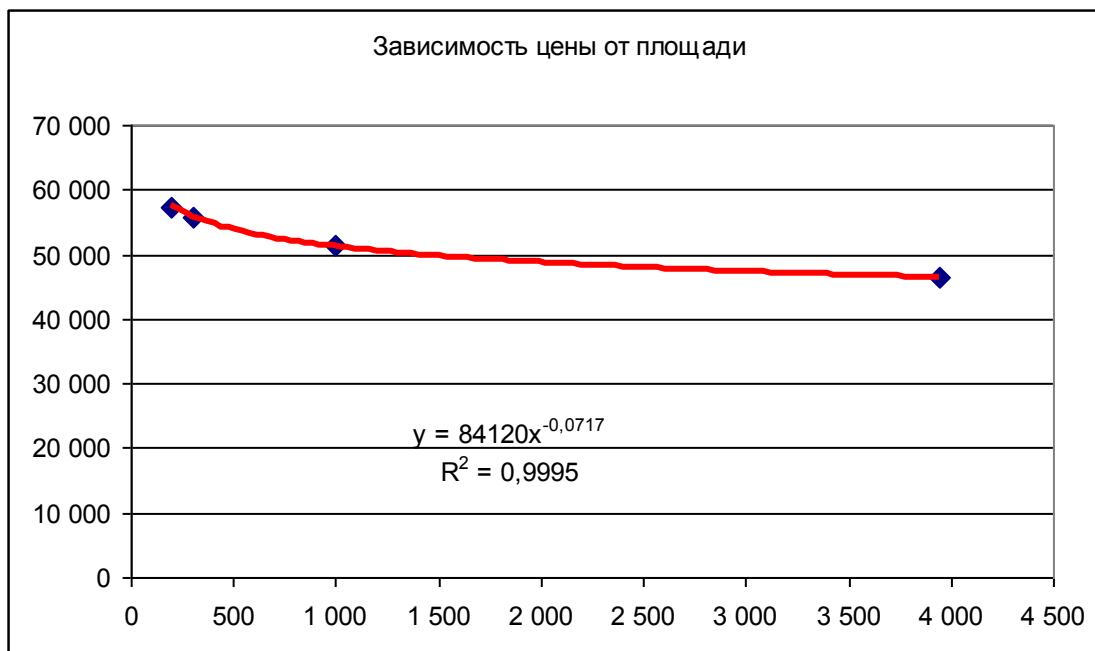
1-ая пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Баумана,13 (Вахитовский) (маг. Подарки). 2х-этажное отдельно стоящее здание с современным фасадом: подвал 406 кв.м. - 70000 р/кв.м., чистовая отделка, высокие потолки, собственник. т. 2-908-208; 278-30-42 E-mail: mail@dcosnova.ru Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	70 000
Баумана,13 (Вахитовский) (маг. Подарки). 2х-этажное отдельно стоящее здание с современным фасадом: 1 этаж 558 кв.м. - 120000 р/кв.м., чистовая отделка, высокие потолки, собственник. т. 2-908-208; 278-30-42 E-mail: mail@dcosnova.ru Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	120 000
Коэффициент цоколь / 1 этаж	0,58

2-ая пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Декабристов, 191 (Московский) цокольный этаж, 1 линия, помещение, общая площадь -120 кв.м.), 2 отдельных входа, сигнализация. остановка Гагарина. 3 500 т.р. т. 251-41-14; 544-62-00 АН Колизей Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	29 167
Декабристов 178А (Московский) 192 кв.м под торговлю, кафе, бар, офис. Первая линия, удобные подъездные пути 8500000 руб. т. 214-53-57; Эйфелева башня Журнал "Казанская недвижимость", www.kazned.ru (май-июнь 2010)	44 271
Коэффициент цоколь / 1 этаж	0,66

3-я пара объявлений	Цена, руб./кв.м
Чистопольская, 19а. Продажа 130 кв.м. Цоколь, 1 линия. Предлагаем Вам рассмотреть возможность выгодного приобретения нежилого помещения под магазин розничной торговли общей площадью 300 кв.м., находящееся в 4-х этажном торгово-офисном центре "АРГО", расположенному по ул. Чистопольская,19а вблизи остановки общественного транспорта «Меридианная». Здание построено на первой линии. Его фасад прекрасно просматривается с проезжей части и с тротуаров улицы. Выгодное местонахождение объекта, обеспеченное автомобильными магистралями и расположенными вокруг элитными жилыми комплексами, делает его привлекательным для организации и ведения бизнеса. Помещение расположено в цоколе торгово-офисного центра. Черновая отделка, свободная планировка, высокие потолки. Стоимость продажи - 31 000 руб./кв.м. ООО «КФ АСТОР». 277-30-20 Центральный офис 420107 г. Казань, Островского, 79 (843) 277-30-20 248-20-50 8-937-524-66-99 278-01-02 http://www.a-s-t-o-r.ru http://kazan.irr.ru/advert/53320788	31 000
Чистопольская, 19а. Продажа 300 кв.м. 1 этаж, 1 линия. Предлагаем Вам рассмотреть возможность выгодного приобретения нежилого помещения под магазин розничной торговли общей площадью 300 кв.м., находящееся в 4-х этажном торгово-офисном центре "АРГО", расположенному по ул. Чистопольская,19а вблизи остановки общественного транспорта «Меридианная». Здание построено на первой линии. Его фасад прекрасно просматривается с проезжей части и с тротуаров улицы. Выгодное местонахождение объекта, обеспеченное автомобильными магистралями и расположенными вокруг элитными жилыми комплексами, делает его привлекательным для организации бизнеса. Помещение расположено на 1 этаже торгово-офисного центра. 2 входа (собственный и общий вход), черновая отделка, свободная планировка, витринные окна, имеется собственный санузел. Стоимость продажи - 49 000 руб./кв.м. http://kazan.irr.ru/advert/53320240	49 000
Коэффициент цоколь / 1 этаж	0,63

После предварительный корректировок, рассмотрим наши аналоги на графике: каждый аналог обозначен точкой, по оси абсцисс отложена площадь, по оси ординат – цена за 1 кв.м. Построим также тренд. Из доступных в пакете MS Excel трендов на диаграммах, наилучшие результаты оказались у степенного тренда: $R^2=0,9995$.

Зависимость цены 1 кв.м здания от площади



Уравнение зависимости выглядит так: $y = 84120 x^{-0,0717}$. x – площадь, y – цена за 1 кв.м.

Исходя из этого уравнения рассчитаем стоимость 1 кв.м для зданий с различными площадями, а затем рассмотрим насколько (насколько процентов) различаются между собой стоимости 1 кв.м при изменении площади здания.

Площадь строений	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта недвижимости	872,1	101,0	562,5	300,0	138,7
Корректировка	%	-14%	-3%	-7%	-12%

– Корректировка на отделку.

Ставки аренды офисно-торговых помещений с чистовой отделкой отличаются от ставок аренды офисно-торговых помещений с черновой отделкой. Объект оценки имеет черновую отделку помещений. В связи с этим применена корректировка. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, авторы – Л.А. Лейфер. ISBN 978-5-901956-80-9) значения отношения ставок аренды офисно-торговых помещений, требующих проведения ремонта, к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии, составляет 0,79.

Показатель	Доверит. интервал		
	Мин.	Макс.	Среднее
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта, к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии	0,71	0,76	0,74

Корректировка не вводилась, поскольку все объекты продаются в чистовой отделке, проведение ремонтных работ не требуется.

– **Корректировка на этаж (сituационное расположение внутри здания).**

Цены помещений в одном здании различаются в зависимости от этажа, на котором они расположены. Цены и арендные ставки помещений в одном здании различаются в зависимости от этажа, на котором они расположены. В отдельные ценовые группы выделяются помещения на 1-м этаже, цокольном, подвальном, остальных этажах.

Поскольку в качестве аналогов были подобраны здания с различной этажностью, ценность помещений которых, по нашему мнению, различна, и необходимо произвести корректировку.

Корректировка на различие в этажности зданий проводилась исходя из соотношения удельной стоимости аналогов к стоимости кв.м. первого этажа.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под ред. Л.А. Лейфера), имеют место следующие значения корректировок:

Этаж	Корректировка	Обозначение
1 этаж	1	X1
2 и выше этажи	0,86	X2
Цоколь	0,83	X3
Подвал	0,71	X4

Для каждого объекта-аналога и объекта оценки на основе данных корректировок рассчитывался коэффициент соотношения удельной стоимости аналогов к стоимости кв.м. первого этажа по формуле:

$$K = (A * X1 + B * X2 + C * X3 + D * X4) / (A+B+C+D),$$

где X1-X3 – значения корректировок (см. таблицу),

A,B,C,D - площади 1, верхних, подвальных и мансардных этажей соответственно

(при невозможности точно установить площадь каждого этажа, можно исходить из приблизительного равенства площадей на этажах).

– **Корректировка на внутриквартальное местоположение.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под редакцией Лейфера Л.А. ISBN 978-5-901956-80-9) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды внутриквартально расположенных объектов к ценам аренды/ продажи объектов на красных линиях:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены объектов, расположенных внутриквартально, к удельным ценам аналогичных объектов, расположенных на красной линии	0,79
Отношение арендных ставок объектов, расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии	0,79

Источник: Л.А. Лейфер

«Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Н.Новгород, 2014 г.)»

При оценке внутриквартально расположенных объектов следует применять скидку 21% относительно аналогов на 1 линиях. И, наоборот, при оценке объекта на 1 линии следует применять премию 27% (т.к. $1/0,79 = 1,27$) к аналогам, расположенным внутриквартально.

При этом, на наш взгляд, существуют и промежуточные состояния, когда объект недвижимости расположен и не на первой линии от крупной магистрали, и не в глубине квартала: например, когда объект недвижимости расположен на 1 линии внутриквартальной улицы. Для таких объектов мы предлагаем применять коэффициент 0,895 относительно объектов на красной линии (0,895 соответствует скидке 11%, в то время как коэффициенту 0,79 соответствует скидка 21%).

Теперь укажем таблицу корректировок:

Объект-аналог →	Объект на красной линии	Промежуточное состояние	Объект внутри квартала
Объект оценки ↓			
Объект на красной линии	0%	12%	27%
Промежуточное состояние	-11%	0%	13%
Объект внутри квартала	-21%	-12%	0%

– Другие корректировки.

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

В частности не проводилась корректировка на дату предложения, поскольку цены всех аналогов являются актуальными на дату оценки.

– Взвешивание скорректированных цен аналогов.

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки. Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		61 000	47 822	55 000	61 283
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена	руб.		56 120	43 996	50 600	56 381
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		872,1	101,0	562,5	300,0	138,7
Корректировка	%		-14%	-3%	-7%	-12%
Скорректированная цена	руб.		48 263	42 676	47 058	49 615
Корректировка №3						
Отделка						
Уровень отделки		чистовая	чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		48 263	42 676	47 058	49 615
Корректировка №4						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		2 этажа + подвал	2 этаж	1,цоколь	2 этаж	3 этаж
Коэффициент этажности		0,91	0,86	0,92	0,86	0,83
Корректировка	%		6%	-1%	6%	10%
Скорректированная цена	руб.		51 159	42 249	49 881	54 577
Корректировка №5						
Внутриквартальное местоположение						
Местоположение		в глубине	1 линия	пром.поло жение	пром.полож ение	1 линия
Корректировка	%		-21%	-12%	-12%	-21%
Скорректированная цена	руб.		40 416	37 179	43 895	43 116
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			41,0%	16,0%	25,0%	43,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			2,0	5,0	3,0	2,0
Веса, принимаемые к расчету			16,67%	41,67%	25,00%	16,67%
Скорректированная цена	руб.		40 416	37 179	43 895	43 116
Средневзвешенное значение		40 387				

Статистическая обработка объектов аналогов

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	61 000	40 416
2	47 822	37 179
3	55 000	43 895
4	61 283	43 116

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	11,3%	7,4%
Ассиметрия	-1,37	-1,15
Стандартное отклонение	6 337	3 039
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	46 770	36 593
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	65 782	45 710

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение назовано «ассиметрией») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также ассиметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

Выборка объектов-аналогов проверяется на наличие выбросов. Устранение выбросов позволяет нормализовать выборку, сделать ее однородной.

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы ± 2 стандартных отклонений (и даже ± 1.5 стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонения.

Стандартное отклонение – несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины x относительно её математического ожидания

$$s = \sqrt{\frac{n}{n-1} \sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$$

Выборочное (эмпирическое) среднее – это приближение теоретического среднего распределения, основанное на выборке из него. Пусть X_1, \dots, X_n – выборка из распределения вероятности, определённая на некотором вероятностном пространстве $(\Omega, \mathcal{F}, \mathbb{P})$. Тогда её выборочным средним называется случайная величина

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$$

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

Значение, равное выборочному среднему минус 1,5 стандартных отклонения названо нами **минимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Значение, равное выборочному среднему плюс 1,5 стандартных отклонения названо нами **максимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Результат анализа: выбросов не обнаружено.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле $\nu = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. В числителе – среднеквадратическое отклонение, в знаменателе – выборочное среднее.

Результат анализа: вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скослено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и обратно. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь. Рассчитывается при помощи функции СКОС пакета MS Excel.

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле $\sigma_w = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n – объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: асимметрия в норме.

Выбросов не обнаружено.

Вывод о стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Нежилое помещение, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55Б, пом. 1013	872,1	40 387	35 221 503

5.4 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости. Метод исходит из того, что инвестор, проявляя должное благородство, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку, и возведение аналогичного по назначению, и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку стоимости замещения улучшений (зданий, сооружений).

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости встроенных помещений, по мнению оценщиков, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости помещений пропорционально их объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения). К тому же стандартно затратный подход основывается на сборниках УПСС, по которым определяется стоимость строительства объекта на определенную дату, после чего данная стоимость переводится на дату оценки с помощью корректирующих коэффициентов, что в свою очередь ставит под сомнение корректность полученного результата.

Поэтому при расчете рыночной стоимости помещений оценщик решил отказаться от использования затратного подхода.

5.5 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (ФСО 1 п.21).

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом дисконтированных денежных потоков (ДДП), методом прямой капитализации или методом капитализации по расчетным моделям. (ФСО № 7, п.23).

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

Метод ДДП заключается:

- в составлении прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного периода владения;
- в оценке будущей стоимости (реверсионной стоимости) в конце периода владения;

- в пересчёте потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования по ставке конечной отдачи (ставке дисконта), определённой инвестором.

Для применения метода ДДП существенным является выбор соответствующей ставки дисконта.

Метод прямой капитализации (является частным случаем ДДП) переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности, при этом стоимость определяется либо путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на подходящий коэффициент дохода. Метод капитализации используется для объектов, приносящих стабильный денежный поток в течение определенного продолжительного периода. Данный метод не применим для объектов, находящихся на стадии реконструкции и незавершенных строительством.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.

Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов – и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Выбор метода для оценки

Для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации. Данный метод позволяет на основании данных о годовом доходе и ставке капитализации на момент оценки или в перспективе сделать вывод о стоимости объекта.

Выбор данного метода обосновывается наличием условий для его применения: рынок аренды торгово-административных помещений разного класса в г. Казань развит и довольно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений об аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки и не сильно от него отличающихся. Данный метод – наиболее простой из методов доходного подхода, позволяющий на основе довольно простой модели, рассмотреть и изучить конъюнктуру рынка.

Более сложные модели, такие как, например, метод дисконтированных денежных потоков, традиционно применяемые в рамках доходного подхода, предполагают построение прогнозов на будущие годы, что может снизить достоверность оценки в случае даже небольших ошибок в прогнозах.

Метод капитализации дохода обычно применяется при оценке недвижимости на устойчивых рынках (либо равномерно растущих, либо равномерно падающих). Выбранный метод не подошел бы, если бы на рынке недвижимости наблюдались либо ожидались существенные скачки объемов предложений, цен на недвижимость, либо ставок доходности. Однако, рынок недвижимости в г. Зеленодольск уже давно является довольно устойчивым. Поэтому, на наш взгляд, имеются все условия для применения метода капитализации дохода.

Процедура оценки по методу прямой капитализации включает в себя следующие последовательные шаги:

Для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации. Данный метод позволяет на основании данных о годовом доходе и ставке капитализации на момент оценки или в перспективе сделать вывод о стоимости объекта.

Процедура оценки по методу прямой капитализации включает в себя следующие последовательные шаги:

- Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного действительного валового дохода (ЭВД);
- Определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД);
- Определение рыночной ставки капитализации для рассчитанного ЧЭД (R);
- Определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода (ЧЭД) в его стоимость по формуле $C = ЧЭД / R$

Стоимость рассчитана в предположении, что объект недвижимости принадлежит юридическому лицу, находящемуся на стандартной системе налогообложения (т.е. в предположении о «типичном собственнике»).

Установление периода прогнозирования

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период.

Метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость. В связи с этим, период прогнозирования составляет один год.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования.

Мы предполагаем, что потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину.

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

В данном отчете в рамках доходного подхода применялся метод капитализации, поскольку объект находится в хорошем состоянии и может сдаваться в аренду без дополнительных капитальных вложений, т.е. объект может быть сдан в аренду и обеспечивать стабильный денежный поток в будущем.

Арендная ставка

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для устранения разницы между объектами аналогами и объектами анализа, необходимо провести корректировки с тем, чтобы сопоставимый объект был настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

Перед прогнозированием денежного потока от сдачи объекта в аренду необходимо определиться с величиной арендной ставки.

Для применения доходного подхода при оценке объекта оценки, для определения рекомендуемой арендной ставки была найдена и использована информация о следующих объектах аналогах:

Тексты объявлений

№	Объявление	Источник информации
1	<p>Офисное помещение, 290 м²</p> <p>Арендная плата 174 000 руб. в месяц</p> <p>Адрес ул. Ершова, 57б</p> <p>Ершова,57б, (рядом с ГТС), офисное помещение 2/4 кирп. (пристрой к жилому дому), 290 кв м. Полностью готовое к работе офисное помещение(бывшее отделение Сбербанка), евроремонт, кондиционеры, серверные, кассовые комнаты, деньгихранилища, видеонаблюдение, сигнализация.</p> <p>Частично офисная мебель. Возможна аренда с выкупом. Обсудим любые варианты.</p> <p>Идеально для отделения банка.</p> <p>600 руб/ кв.м./ месяц 89376005911</p>	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_290_m_557286945
2	<p>Сдаем в аренду помещения под офис, 3 комнаты по 18 кв.м., удобное место расположения, хороший ремонт, охрана круглосуточно. Собственник. торг.</p> <p>Арендная плата 500 руб. в месяц Адрес ул.Николая Ершова, д.35А Первая транспортная линия. Ремонт, уборка, охрана. Собственник. 500 руб/мес. за м². Тел. 8-904-660-53-08</p>	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_v_arendu_3_po_18_m_693885295
3	<p>Офисное помещение, 199 м²</p> <p>Арендная плата 550 руб. в месяц</p> <p>Адрес Суконная слобода, ул.Николая Ершова,31В</p> <p>Сдам офисное помещение 199 м²</p> <p>Сдается в аренду офисное здание (5 этаж) в 6-ти этажном офисном здании в Советском районе, по адресу: г.Казань, ул.Н.Ершова,31 "В". Общая площадь этажа-199м²</p>	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_199_m_303752971
4	<p>Сдаются светлые, уютные офисные помещения от 16 до 40 м², на 2 этаже в трехэтажном офисном центре, на 2 линии по адресу Ершова, 49 "В". С , круглосуточная охрана, парковка, хороший ремонт. Стоимость от 360 до 400 руб. за кв.м.</p>	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_16_m_do_40_m2_639275825

Скриншоты объявлений о сдаче в аренду**Аналог 1**

Скриншот объявления о сдаче в аренду на Avito.ru. Офисное помещение площадью 290 кв. м. расположено в центре города, рядом с ТЦ. Помещение готово к работе, имеет 2/4 кирпича, кирпичный фасад, стеклопакетные окна, кондиционеры, вентиляция, кассовые комната, дежурная кабинка, видеонаблюдение, сигнализация. Идеально для отделения банка. Арендная плата 174 000 руб./мес.

Агентство Алексей на Avito с марта 2015
Город Казань
Адрес ул. Ершова, 57б

Сдам офисное помещение 290 м². Ершова, 57б, рядом с ГТЦ, офисное помещение 2/4 кирп. (пристрой к жилому дому), 290 кв. м. Полностью готовое к работе офисное помещение: бывшее отделение Сбербанка, евроремонт, кондиционеры, серверные, кассовые комнаты, дежурная кабинка, видеонаблюдение, сигнализация. частично офисная мебель. Возможна аренда с выкупом. Обсудим любые варианты. Идеально для отделения банка.

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Сайт: https://www.avito.ru/kazan/komercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomeshcheniya_v_arendu_3_po_18_m_693885295

Аналог 2

Скриншот объявления о сдаче в аренду на Avito.ru. Офисное помещение площадью 18 м². Расположено в центре города, рядом с ТЦ. Помещение готово к работе, имеет 3 комнаты по 18 кв. м., хороший ремонт, охрана круглосуточно. Собственник тorg. Арендная плата 500 руб./мес.

Агентство Татармвестпром на Avito с февраля 2013
Контактное лицо Светлана Викторовна
Город Казань
Метро М Суконная слобода 2.8 км, М Площадь Тухая 3.3 км, М Аметьево 3.4 км
Адрес ул. Н.Ершова, д.35А

Сдам офисное помещение 18 м². Сдается в аренду помещение под офис, 3 комнаты по 18 кв.м., удобное место расположения, хороший ремонт, охрана круглосуточно. Собственник тorg.

Сайт: https://www.avito.ru/kazan/komercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomeshcheniya_v_arendu_3_po_18_m_693885295

Аналог 3

Размещено 21 октября в 14:58. [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Сдам офисное помещение 199 м². Сдается в аренду офисное здание (5 этаж) в 6-ти этажном офисном здании в Советском районе, по адресу: г.Казань, ул.Н Ершова,31 В. Общая площадь этажа-199м2.

Арендная плата **550 руб. в месяц** Купить в кредит >

Агентство Частное лицо

Город Казань

Адрес **Сухонская слобода, ул Николая Ершова,31В**

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение [новое](#)
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг [новое](#)

Avito ПРОМО

АРЕНДА

Аналог 4

www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhmost/ofisnoe_pomeshchenie_ot_16_m_sqdo_40_m_sqd_639275825

Для быстрого доступа добавьте закладки на эту панель

Офисное помещение, от 16 м² до 40 м²

Размещено вчера в 17:32. [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Сдам офисное помещение 16 м². Сдается светлые, уютные офисные помещения от 16 до 40 м², на 2 этаже в трехэтажном офисном центре, на 2 линии по адресу Ершова, 49 "В". С, круглосуточная охрана, парковка, хороший ремонт. Стоимость от 360 до 400 руб. за кв.м.

Ершова, Сибирский тракт, Патриса Лумумбы, Космонавтов, Губкина, Гвардейская, Шуртылина, Адели Кутуя, Галеева, Вишневского, Достоевского, Сеченова, Искра.

Арендная плата **360 руб. в месяц** Купить в кредит >

Агентство Роберт

Контактное лицо собственик

Город Казань

Адрес **Николая Ершова 49 В**

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение [новое](#)
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг [новое](#)

Avito Промо – аудитория Avito в вашем магазине

Узнать больше

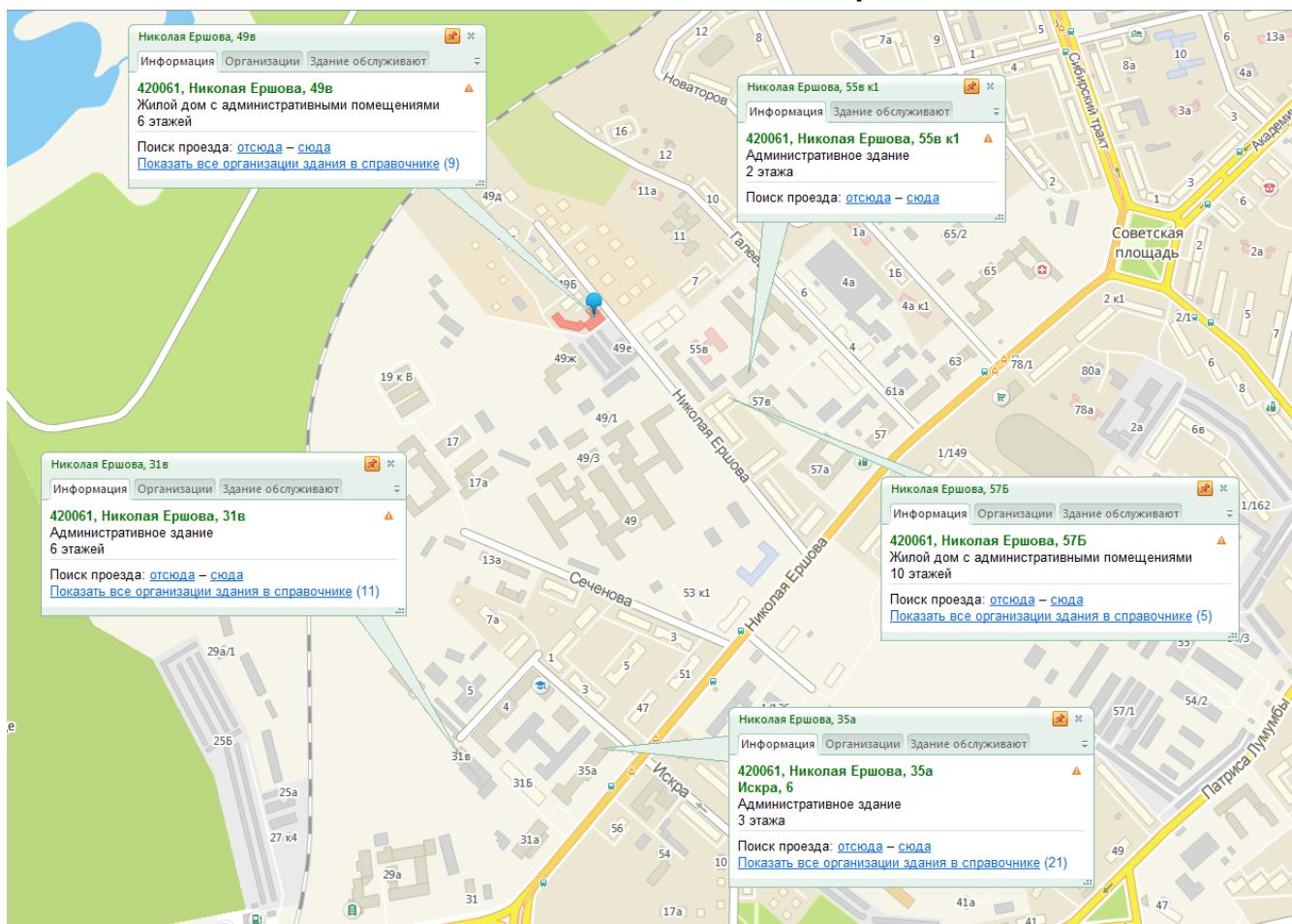
Роскошные офисы БЦ "Сфера" Адмиралтейский Торг в отеле роскошных офисов по ул Гагарина, д.20

Больше объявлений

Формализованные сведения об аналогах

№	Адрес	Цена аренды, руб./мес./кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Внутриквартальное местоположение
1	ул. Ершова, 57б	600	290,0	2 этаж	пром. положение
2	ул.Николая Ершова, д.35А	500	18,0	3 этаж	1 линия
3	ул.Николая Ершова,31В	550	199,0	5 этаж	в глубине
4	Ершова, 49 "В"	400	40,0	2 этаж	в глубине

Расположение аналогов на карте



Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка на торг.

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 7% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, авторы – Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова. ISBN 978-5-901956-80-9) имеют место следующие значения скидок на торг:

Показатель	Доверит. интервал		
	Мин.	Макс.	Среднее
Скидка на цены низкоклассных офисно-торговых объектов	7%	8%	8%
Скидка на арендные ставки низкоклассных офисно-торговых объектов	6%	7%	7%

Источник: Л.А. Лейфер
«Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты (Н.Новгород, 2014 г.)»

– Корректировка на этаж.

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– Корректировка на внутриквартальное местоположение.

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– Корректировка на отделку.

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– Коммунальные платежи.

В цене аналогов №1 и №3 заложены расходы на коммунальные платежи.

Согласно исследованию: «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (автор: Вольнова Вера Александровна Журнал Имущественные отношения в Российской Федерации Выпуск № 12/ 2012), величина коммунальных платежей для торгово-офисных помещений составляет в среднем 8%. Из цены аналогов №1,3 вычтена поправка на коммунальные платежи в размере 8%.

– Другие корректировки.

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

– Взвешивание скорректированных цен аналогов.

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки. Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		600	500	550	400
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-7%	-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена	руб.		558	465	512	372
Корректировка №2						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		2 этажа + подвал	2 этаж	3 этаж	5 этаж	2 этаж
Коэффициент этажности		0,91	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	%		6%	6%	6%	6%
Скорректированная цена	руб.		591	493	543	394
Корректировка №3						
Отделка						
Уровень отделки		чистовая	чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		591	493	543	394
Корректировка №4						
Внутриквартальное местоположение						
Местоположение		в глубине	пром. положение	1 линия	в глубине	в глубине
Корректировка	%		-12%	-21%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		520	389	543	394
Корректировка №5						
Коммунальные платежи						
Коммунальные платежи			включены	уплачиваются отдельно	включены	уплачиваются отдельно
Корректировка	%		-8%	0%	-8%	0%
Скорректированная цена	руб.		478	389	500	394
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			25,0%	34,0%	13,0%	13,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			3	2	5	5
Веса, принимаемые к расчету			20%	13%	33%	33%
Скорректированная цена	руб.		478	389	500	394
Средневзвешенное значение		445				

Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 445 руб. с учетом НДС или 377 руб. без учета НДС за 1 кв.м. полезной площади в месяц.

Определение потенциального валового дохода

Наименование	Величина, %
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	377
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	872,1
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	328 782
ПВД, руб. в год	3 945 384

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

При сдаче объекта недвижимости в аренду всегда возникают риски недозагрузки площадей (и недополучения платежей по аренде). Такое возможно вследствие неполной сдачи площадей в аренду: арендаторы могут меняться (порою довольно часто), а на поиск новых всегда необходимо какое-то время. Кроме того, возможны случаи, когда арендаторы вследствие возникающих у них кассовых разрывов или более серьезных финансовых проблем не способны вовремя уплачивать арендные платежи (либо не способны уплатить их вовсе). Все эти факторы учитывает коэффициент недозагрузки площадей и недополучения арендных платежей.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, авторы – Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова. ISBN 978-5-901956-80-9) имеют место следующие показатели недозагрузки:

Возможные показатели недозагрузки

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Низкоклассные офисно-торговые объекты	12%	11%	10%

Источник: Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова
«Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты (Н.Новгород, 2012 г.)»

По мнению оценщика этот коэффициент составляет 90% (10% недозагрузка).

Наименование	Величина, %
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	90%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	3 550 846

Операционные расходы

После определения поступлений от аренды, определим расходы, связанные с функционированием объекта недвижимости на дату оценки. В общем, по рыночным данным расходы, связанные с функционированием объекта состоят из следующих статей:

- Расходы на управление;
- Коммунальные платежи;
- Налог на имущество;
- Земельный налог;
- Расходы на страхование;
- Расходы на замещение короткоживущих элементов объекта оценки.
- Дополнительные (непредвиденные) расходы

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, авторы – Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова. ISBN 978-5-901956-80-9) имеют место следующие показатели уровня операционных расходов:

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	17%	19%	18%

Источник: Л.А. Лейфер,
«Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка.
Прогнозы. Поправочные коэффициенты (Н.Новгород, 2014 г.)»

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 18%.

Чистый эксплуатационный доход

Чистый эксплуатационный доход равен разности между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Наименование	Величина, %
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	3 550 846
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	710 169
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	2 840 677

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации состоит из двух основных частей: $R = on + of$, где:

on – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);
of – норма возврата капитала.

Сначала рассчитаем норму дохода на капитал (ставку дисконтирования) кумулятивным методом построения, затем приведем расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции.

Кумулятивный метод построения ставки дисконтирования

Кумулятивное построение ставки предполагает суммирование безрисковой ставки и рисков, присущих объекту оценки.

– Безрисковая ставка

Безрисковая ставка взята равной 11,42%. Это доходность ГКО-ОФЗ в России на дату оценки. Источник: <http://www.cbr.ru>.

– Риск инвестиционного менеджмента

Согласно исследованию «Премия за инвестиционный менеджмент при расчете ставки капитализации» (автор: Д.А.Гладкая, оценщик «Информационно-Аналитическое Бюро», член экспертного совета НП СОО «СИБИРЬ»), основанном на анализе данных о вознаграждении управляющих закрытыми паевыми инвестиционными фондами недвижимости, в 86% исследованных случаев величина премии за риск лежит в диапазоне от 0,2% до 2,12%. Внутри этого диапазона распределение данных достаточно однородно. При этом наиболее вероятное значение премии за риск менеджмента составляет на данном этапе развития рынка недвижимости 1%.

Источник информации: <http://www.soosibir.ru/news.htm?action=zoom&id=2320>

Премия за инвестиционный менеджмент для оцениваемого объекта принята равной 1,0%.

– Риск вложения в недвижимость

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту. Премия за риск вложений определена экспертыным методом.

Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

Систематические риски:

Ухудшение общей экономической ситуации. Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей также может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства. Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Тенденции развития экономики в регионе. На изменение степени риска вложения финансовых капиталов в рынок недвижимости оказывают влияние тенденции развития экономики

в регионе, отражающие общие тенденции экономики страны. Однако, экономика в регионах развивается гораздо более медленными темпами, чем экономика страны в целом. Особенно большое влияние данный риск оказывает на принятие решений об инвестировании средств в депрессивные и дотационные регионы.

Несистематические риски:

Ускоренный износ здания. Данный риск учитывает все виды износа здания, в том числе физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Так, на стоимость производственного здания в первую очередь влияет физический износ, т.к. у зданий данного назначения велика нагрузка на перекрытия, усиленная вибрация приводит к необходимости дополнительного обслуживания межпанельных швов и т.п. Для офисных и торговых зданий особое значение приобретает функциональный износ, а именно: несоответствие характеристик здания современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках данного типа имущества (несовременная конструкция, дизайн, устаревшая технология и связанные с этим факторы).

Неполучение арендных платежей. Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Недостаточно эффективное управление проектом. В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций Собственника и Управляющего. За Собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления. Функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления объектом недвижимости.

Наличие избыточных площадей. Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

Ухудшение транспортной доступности объекта. Данный вид риска указывает, насколько обеспечен объект оценки транспортной инфраструктурой и вероятно ли наступление в будущем ситуации, когда транспортная доступность ухудшиться, например как следствие проведения ремонтных работ на дорогах, путепроводах, развертывания нового строительства и др.

Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой. При оценке потенциала объекта и рискованности вложения в него денежных средств необходимо рассмотреть вопрос о возможности обеспечения его всеми видами инженерных коммуникаций, в том числе водоснабжением, отоплением, электроснабжением, телефонной связью и др. Чем выше риск возможности неполучения какого-либо вида благоустройства, тем выше расценивается риск вложения в объект оценки.

Ухудшение коммерческого потенциала объекта. Данный риск связан, прежде всего, с тем, что планируемое увеличение предложения на рынке недвижимости неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв.м. Особенно актуально это при условии, если соотношение спроса и предложений на недвижимость достигло равновесия или предложение превышает спрос. Данное равновесие предполагает проектирование и строительство более

качественных продуктов, более жесткую конкурентную борьбу среди девелоперов и консультантов по недвижимости, занимающихся маркетингом проектов.

Премия за риск вложений в оцениваемый объект, определена методом суммирования и представлена ниже в таблице:

Таблица расчета риска вложения в недвижимость

Виды и наименование риска	Категория риска	Уровень риска, %									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1									
Изменение федерального и местного законодательства	Динамичный	1									
Тенденции развития экономики в регионе	Динамичный	1									
Количество наблюдений		3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенная сумма		3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенных											3
Количество факторов											3
Средневзвешенная величина											1,00
Несистематический риск											
Ускоренный износ зданий (сооружений)	Статичный	1									
Наличие избыточных площадей	Статичный		1								
Недостаточно эффективное управление проектом	Динамичный		1								
Неполучение арендных платежей	Динамичный			1							
Ухудшение транспортной доступности	Динамичный	1									
Ухудшение коммерческого потенциала объекта	Динамичный	1									
Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	Динамичный	1									
Количество наблюдений		4	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенная сумма		4	4	3	0	0	0	0	0	0	0
Сумма взвешенных											11
Количество факторов											7
Средневзвешенная величина											1,57
Премия за риск вложений в объект оценки, %											2,57

– Риск низкой ликвидности

Риск низкой ликвидности можно выразить следующими соображениями.

Допустим, что инвестор приобрел объект недвижимости по цене V . Если внезапно, инвестору вновь понадобились денежные средства (например, для других инвестиций), инвестор может продать свой объект недвижимости за сумму V . Но проблема в том, что сумма не может быть выручена тут же: объект недвижимости должен в течение определенного времени экспонироваться на рынке. Т.е. сумму V инвестор получит только через время t . Чем меньше время t (т.е. чем более ликвиден объект), тем быстрее инвестор получит деньги за свою собственность.

Полагаем, что в течение времени t инвестор не сможет эксплуатировать объект недвижимости и не сможет получать от него доход.

Допустим, что при покупке объекта по цене V инвестор руководствовался соображением, что цена объекта – это сумма будущих денежных потоков от объекта (инвестор планировал зарабатывать на объекте недвижимости, сдавая его в аренду). Т.е. $V = \frac{D}{R}$, где

- D – годовой доход от объекта недвижимости;
- R – ставка капитализации. (она же – ставка дисконтирования. Разница между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования заключается в ставке возврата капитала,

но для зданий с оставшимся сроком службы 20 лет и более ставка возврата капитала исчезающее мала).

Полагаем, что, принимая решение о покупке, инвестор оценивал R не принимая в расчет риск низкой ликвидности.

Теперь же, зная, что объект продаётся по цене V только через время t , инвестор понимает,

что в реальных деньгах он выручит при продаже объекта только сумму, равную $\frac{V}{(1+R)^t}$ – это та же сумма V , но в текущих ценах. Следовательно, и при покупке объекта недвижимости следовало заплатить за него не сумму V , а сумму $\frac{V}{(1+R)^t}$.

Следовательно, рыночная стоимость объекта недвижимости должна определяться по формуле: $P = \frac{D}{R * (1+R)^t}$.

Следовательно, на самом деле ставка капитализации для здания рассчитывается по формуле: $K = R * (1+R)^t$. Ранее мы говорили о приблизительном равенстве ставок капитализации и дисконтирования. Поэтому можно говорить, что формула расчета ставки дисконтирования имеет вид:

$$R_{3d} = R * (1+R)^t$$

- R_{3d} – ставка дисконтирования для здания.
- R – ставка дисконтирования без учета риска низкой ликвидности.

Разница между этими значениями и будет составлять риск низкой ликвидности L :

$$L = R * ((1+R)^t - 1)$$

Типичное время экспозиции оцениваемого объекта составляет на наш взгляд равно 6 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 14,99%, следовательно риск низкой ликвидности равен 1,08%.

Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконти- рования
	Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
11,42%	1,0%	2,57%	1,08%	16,07%

– Вывод о размере ставки дисконтирования

Ставка диско- нирова- ния	Темпы роста цен	Ставка диско- нирова- ния реальна
16,07%	4,7%	11,37%

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (Приволжский центр финансового консалтинга и

оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, авторы – Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова. ISBN 978-5-901956-80-9) темп роста цен офисно-торговых площадей на ближайшие 5 лет составит 4,7%.

Переход от номинальной ставки к реальной осуществляется по формуле Фишера:

$$R_{\text{реал}} = \frac{R_{\text{номин}} - J}{100\% + J} \cdot 100\%$$

J – инфляция.

Переход к реальной ставке дисконтирования означает предположение, что доходы от сдачи имущества в аренду будут расти каждый год вместе с инфляцией.

Реальная текущая ставка дисконтирования, составила 11,37%.

Расчет нормы возврата капитала, вывод о ставке капитализации

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспрецентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, т.к. он в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{(of)} = \frac{R_{(on)}}{(1+R_{(on)})^k - 1}, \text{ где:}$$

R(of) - норма возврата капитала;

R(on) - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок оставшейся экономической жизни.



	Ставка	Источник сведений
Норма амортизации, лет	1,0%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	100,0	НСС = 100% / НА
Реальная ставка дисконтирования	11,37%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	20%	Приблизительно, исходя из личного осмотра конструктивных элементов здания и принимая во внимание возраст здания
Остаточный срок службы объекта оценки	80	ОССОО = НСС * (100% - ФИОО) / 100%
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,00%	НВК, по методу Инвуда
Ставка капитализации (метод кумулятивного построения)	11,37%	СК = СД + НВК

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции.

Для применения этого метода мы подобрали 4 аналога – 4 офисно-торговых помещений, сравнимой с объектом оценки площади, расположенных в городе Казани.

Эти объекты не пересекаются с аналогами в сравнительном подходе.

Цены продажи скорректированы на торг: скидка для цены продажи составила 7,78%, как и при применении аналогичной скидки в сравнительном подходе.

Предлагаемые ставки аренды также скорректированы на торг: скидка для цены предложения составила 7%, как и при применении аналогичной скидки при расчете рекомендуемой ставки аренды для объекта оценки.

Далее для объектов недвижимости рассчитан месячный эффективный валовый доход (ЭВД): ставка аренды с учетом торга умножена на 0,72: таким образом учтены и заполняемость, и операционные расходы.

Ставка капитализации для каждого аналога равна отношению ЭВД (с коэффициентом 12, т.е. приведенная к годовой) к цене продажи с учетом торга.



№	Адрес	Площадь, кв.м	Продажа, руб./кв.м	Продажа с учетом торга 8%	Аренда, руб./кв.м/мес	Аренда с учетом торга 7%	ЭВД, руб./кв.м/мес	СК	Продажа (источник информации)	Аренда (источник информации)
1	пр. Победы, 142	287	62 021	57 059	600	558	402	8,45%	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_287_m_522670017	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_287_m_522681687
2	ул. Фучика, 99а	120	58 333	53 667	500	465	335	7,49%	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/propodam_pomeschenie_120_m_518899031	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_120_m_506516753
3	ул. Фучика, 14а	93	86 022	79 140	700	651	469	7,11%	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/propomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_507738597	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/propomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93_m_492936254
4	г. Казань, ул. Сибирский тракт, 13	183	65 000	59 800	601	559	402	8,07%	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_183_m_493150152	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_183_m_555518820
СРЕДНЕЕ							7,78%			

Скриншоты объявлений о продаже помещений и сдаче их в аренду Аналог 1

Торговое помещение, 287 м²

Размещено 4 марта в 14:34 | Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена 17 800 000 руб.

Агентство Собственник на Avito с ноября 2011

Контактное лицо Руслан Показать телефон Написать сообщение

Город Казань

Адрес Проспект Победы, Пр. Победы д 142

Продам торговое помещение 287 м². В продаже помещение с арендаторами. Хорошее помещение для торговых рядов формата "Корзинка". Отличное предложение - От собственника.

Номер объявления: 522670017

Последние действия: Написать продавцу ★ В избранное Пожаловаться Поделиться

Похожие объявления: 5

Магазин в аренду Торговое помещение Торговое помещение Полный магазин Торговое помещение

Новый сайт недвижимости Более 3 000 000 объявлений Начать поиск

Торговое помещение, 287 м²

Размещено 4 марта в 14:48 | Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата 172 200 руб. в месяц

Агентство Собственник на Avito с ноября 2011

Контактное лицо Руслан 8 937 613-68-10 Написать сообщение

Город Казань

Адрес Пр. Победы д 142

Само торговое помещение 287 м². Аренда торгового помещения. Общая площадь 287, 6 +107, 5 кв.м. Возможно разделить на более мелкие площади. Цена 600 руб. за кв.м

Номер объявления: 522681687

Последние действия: Написать арендодателю ★ В избранное Пожаловаться Поделиться

Похожие объявления: 5

Магазин в аренду Торговое помещение Торговое помещение Полный магазин Торговое помещение

Новый сайт недвижимости Более 3 000 000 объявлений Начать поиск



Аналог 2

Продам помещение, 120 м²

Размещено 26 февраля в 18:33. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 70, сегодня 3

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **bonus**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **new**

Новый сайт недвижимости
Более 3 000 000 объявлений

Начать поиск

Domofond.ru

Продам помещение, 120 м²

Цена: 7 000 000 руб.

Агентство: МЕГАЛИТ - верное решение квартирного вопроса

на Avito с мая 2011

Контактное лицо: Аделя Минуллина
8 987 297-60-03 Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Казань

Адрес: Юлиуса Фучика 93а

Продам помещение свободного назначения 120 м². Продается помещение свободного назначения на цокольном этаже жилого дома с административными помещениями. Идеально под офис

У агентства 809 объявлений

МЕГАЛИТ - верное решение квартирного вопроса
АН «МЕГАЛИТ» – лидер отраслевых рейтингов. Купля, продажа, аренда недвижимости, 10 лет на рынке.

Предлагаем инвестировать в отели г. Чебоксары. Готовность - 42%. С - 18361.8 кв.м. Цена - 300 млн.р. odic.ru

Офисное помещение, 120 м²

Размещено вчера в 06:31. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 25, сегодня 4

Сдайте недвижимость быстрее!

Премиум-размещение **bonus** Сделать VIP-объявлением Выделить объявление Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **new**

Новый сайт недвижимости
Более 3 000 000 объявлений

Начать поиск

Domofond.ru

Сдам офисное помещение 120 м² в здании класса В

Помещение под любые цели, с качественным ремонтом. Два входа, парковка. Высокий потолок с большими окнами. Рядом остановка, торговые точки, хороший пешеходный трафик.

Номер объявления: 506516753

Написать арендодателю
 В избранное
 Показываться Подаваться

Сдам офисное помещение 120 м² в здании класса В
Помещение под любые цели, с качественным ремонтом. Два входа, парковка. Высокий потолок с большими окнами.
Рядом остановка, торговые точки, хороший пешеходный трафик.
Номер объявления: 506516753
Написать арендодателю
В избранное
Показываться Подаваться

Аналог 3

Помещение свободного назначения, 100 м²

Размещено 9 февраля в 11:16 Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 61, сегодня 1

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение [всем](#)
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

[Применить пакет услуг](#) нов

Новый сайт недвижимости
Более 3 000 000 объявлений

Начать поиск

Domofond.ru

Цена 8 000 000 руб.

Агентство Марат
[8 997 296-19-26](#)

Покупателю, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Казань
Адрес фучика, 14а

Продам помещение свободного назначения 100 м².
Помещение свободного назначения 1 линия, 1 этаж. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Рядом остановка, Зелёный. Магнит, станция метро. Отдельная входная группа. Помещение хорошо видно с дороги, удобные подъездные пути. Удобная планировка. Свободно от арендаторов. Рассмотрим любые варианты оплаты. Разумный торг. Самое выгодное предложение из всех конкурентных в этом районе!

Помещение свободного назначения, 93 м²

Размещено 18 февраля в 22:07 Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 199, сегодня 2

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение [всем](#)
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

[Применить пакет услуг](#) нов

Новый сайт недвижимости
Более 3 000 000 объявлений

Начать поиск

Domofond.ru

Арендная плата 61 000 руб. в месяц

Агентство Собственник

Контактное лицо Зульфия
[8 919 685-84-88](#) [Написать сообщение](#)

Покупателю, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Казань
Адрес [проспект Победы, Фучика 14а](#)

Сдам помещение свободного назначения 93 м².
Сдам в аренду помещение свободного назначения 1 линия, 1 этаж. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Рядом остановка, Зелёный. Магнит, станция метро. Отдельная входная группа. Помещение хорошо видно с дороги, удобные подъездные пути. Помещение свободно от арендаторов. 700 рублей м. + коммунальные услуги. Возможна предоставление арендных каникул. Самое выгодное предложение из всех конкретных в этом районе! Спешите!

Аналог 4

Муний Тролль — слуш. Офисное помещение. Офисное помещение. Офисное помещение. Офисное помещение. Офисное помещение. Офисное помещение.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_183_m_493150152

Сервисы Яндекс Реестр росреестра Публ. карта ЕГРЮЛ АВТО.ру РБК БО КазаньАвто.ру ГИСМЕТО.РУ Google SOVSPORT.RU Живой Журнал Тема kazan Ru-chip Яндекс.Музыка Другие закладки

Офисное помещение, 183 м²

Размещено 18 мая в 08:03 Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 183, сегодня 1

Продайте недвижимость быстрее!

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

ЖК "Дружба"

Цена **11 895 000 руб.** ...

Агентство **Недвижимость и реклама**
на Avito с января 2014

Город **Казань**

Адрес **Площадь Тукая, Сибирский тракт, 13**

Предлагаем продать офисное помещение 183 м² в здании класса А

Продам офисное помещение на первом этаже ЖК "Дружба" по ул. Сибирский тракт, д. 13, отдельный вход, большая парковка, чистовая отделка, свой стул, большие витражные окна.

Рядом ул. Пионерская, Попова, Абдулзова, Еощева.

У агентства 82 объявления

Недвижимость и реклама
Аренда, купля-продажа недвижимости. Рекламная и сувенирная продукция

5 причин, почему кухни эконом-класса стоят недорого Узнайте сейчас

Domofond.ru

ЖК "Гранд Парк" Внимание! Старт продаж!
www.siti-stroy.ru

Муний Тролль — слуш. Офисное помещение. Офисное помещение. Офисное помещение. Офисное помещение. Офисное помещение. Офисное помещение.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_183_m_555518820

Сервисы Яндекс Реестр росреестра Публ. карта ЕГРЮЛ АВТО.ру РБК БО КазаньАвто.ру ГИСМЕТО.РУ Google SOVSPORT.RU Живой Журнал Тема kazan Ru-chip Яндекс.Музыка Другие закладки

Офисное помещение, 183 м²

Размещено 21 мая в 10:34 Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 59, сегодня 1

Сдайте недвижимость быстрее!

- 1 Премиум-размещение **BONUS**
- 2 Сделать VIP-объявлением
- 3 Выделить объявление
- 4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг **NEW**

Avito

Арендная плата **110 000 руб. в месяц** ...

Агентство **Недвижимость и реклама**
на Avito с января 2014

Город **Казань**

Адрес **Площадь Тукая, Сибирский тракт, 13**

Сдам офисное помещение 183 м² здании класса А

Сдаю офисное помещение по ул. Сибирский тракт, 13, первый этаж жилого дома (ЖК Дружба), площадь 183 кв.м.. отдельный вход, свой стул, чистовая отделка.

У агентства 82 объявления

Недвижимость и реклама
Аренда, купля-продажа недвижимости. Рекламная и сувенирная продукция

Дебетовая карта Tinkoff Black

- Бесплатное снятие наличных в любом банкомате мира
- Cashback за любые покупки
- Бесплатная доставка

Оформить за 5 минут

ЖК по ул. Камая
Задумались о новой квартире? У нас есть из чего выбрать.

Выход о ставке капитализации

Результаты расчета ставки капитализации представлены в таблице ниже:

Ставка	
Ставка капитализации (метод рыночной экстракции)	7,78%
Ставка капитализации (кумулятивное построение)	11,37%
Среднее значение ставки капитализации	9,58%

Расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации (таблицы расчета)

Наименование	Величина, %
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	377
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	872,1
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	328 782
ПВД, руб. в год	3 945 384
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	90%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	3 550 846
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	710 169
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	2 840 677
Ставка капитализации (R)	9,58%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	29 652 161
Рыночная стоимость, руб. без НДС	29 652 161
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	34 989 550
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	34 989 550

Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Стоимость объекта оценки по доходному подходу составила 34 989 550 руб. с учетом НДС.

5.6 Согласование результатов оценки

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В данном случае при согласовании используется взвешивание результатов, как наиболее распространенный и общепринятый способ согласования. В то же время при взвешивании результатов оценки Оценщики применили метод экспертных оценок.

Метод экспертных оценок основан на личных суждениях Оценщиков о весомости того или иного подхода. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на восстановление нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Иногда, в случае полного отсутствия вторичного рынка и рынка аренды, затратный подход остается единственным подходом, могущим дать ценовой ориентир. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Однако при этом подходе наиболее полно учитывается стоимость прав на земельный участок под зданием. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Подход сравнительного анализа продаж использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Сравнительный подход дает наиболее точные результаты при развитом вторичном рынке аналогичных объектов и наличия достоверной информации о сделках. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Доходный подход довольно точен в случаях, когда удается верно предсказать доходы, которые будет генерировать в будущем объект оценки, а также оценку рынком потенциала будущих доходов. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

В открытом доступе имеется информация по ценам предложений аналогичных коммерческих объектов недвижимости. При этом для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода были применены корректировки на местоположение, различие в площади, этаж и т.д.

Сравнительному подходу присвоен наибольший вес – 80%, поскольку он учитывает конъюнктуру рынка и, соответственно, дает наиболее точные результаты при развитом рынке.

Результаты доходного подхода достаточно показательны для любого объекта коммерческой недвижимости. Однако следует учитывать, что модель расчета по доходному подходу высокочувствительна к качеству и точности входящих данных.

Доходный подход характеризует ценность объекта для потенциального покупателя, исходя из потенциальных будущих доходов. Таким образом, доходный подход учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д. В настоящее время альтернативные риски инвестиций растут, в связи с этим происходит увеличение ставки капитализации, в то время как ставки аренды на офисно-торговую недвижимость находятся на прежнем уровне, роста не наблюдается, что ведет к снижению стоимости по доходному подходу.

Данному подходу присвоен вес – 20%.

Затратный подход для определения стоимости нежилых помещений не применялся.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на весовые коэффициенты.

Согласование результатов оценки

Подход	Результат, руб.	Вес	P*B
Сравнительный	35 221 503	80%	28 177 202
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	34 989 550	20%	6 997 910
Итого:			35 175 112
Округленно:			35 180 000

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), после проведения процедуры согласования приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Оценщиком в п. 5.4. настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила, 7,7%. По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляют: от (округленно): 32 471 000 руб. до (округленно): 37 889 000 руб.



Часть 6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объектов оценки

Таким образом, мы пришли к выводу, что рыночная стоимость объектов оценки составила на дату оценки округленно:

35 180 000 руб.

Сумма прописью: Тридцать пять миллионов сто восемьдесят тысяч рублей

В том числе:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1,2 1-подвал, кад.№ 16:50:050139:1364, пом.1013.	872,1	21 461 000	18 187 288
2	Земельный участок кад. № 16:50:05 01 39:0028	1 300,0	13 719 000	13 719 000
Итого:			35 180 000	31 906 288



Часть 7. Перечень использованных материалов

7.1. Документы, предоставленные заказчиком

Документы в распоряжении у оценщика

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объектов оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №520352 от 14.01.2016 г.
- Кадастровый паспорт помещения № 1600/301/16-2416 от 12.01.2016г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 16 АА №526733 от 29.07.2015 г. (на земельный участок).

Заключения специальных экспертиз

Заказчиком не предоставлены.

Другие документы по объекту оценки (при их наличии)

Заказчиком не предоставлены.

Достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

Оценщик не в состоянии проверить и подтвердить достоверность сведений в переданных ему документах.

В своих расчетах Оценщик **предполагает**, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны.

Согласно п. 11 стандарта ФСО-3 «Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе». Таким образом, согласно стандарту ФСО-3, копии документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объекта оценки, можно считать достоверными.

При личном осмотре объекта оценки также не выявлено подозрений в достоверности предоставленной документации.

Достаточность документов

Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору между Исполнителем и Заказчиком.

Переданные документы исчерпывающе описывают права на объект оценки и технические характеристики объекта оценки. Других документов у заказчика нет в наличии.

Технические характеристики объекта оценки перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online) и «Публичная кадастровая карта» (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, описано.

7.1 Прочие материалы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ
- Стандарты оценки (федеральные, стандарты ООО «РОО», источник: <http://sroroo.ru/>).
- Материалы об объектах аналогах, использованных в рамках сравнительного подхода, в сети интернет: объявления о продаже недвижимости на сайтах: <https://www.avito.ru>, <http://www.beboss.ru>. Ссылки на конкретные объявления указаны в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.
- Материалы в сети интернет, использованные при анализе рынка объекта оценки: материалы с сайта <http://ruKazan.ru>, с официальных сайтов Министерства экономики Республики Татарстан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. Ссылки на конкретные страницы указаны в разделе, посвященном анализу рынка.
- Материалы в сети интернет: интернет-ресурс «Публичная кадастровая карта» <http://maps.rosreestr.ru/portal/>.
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах <http://maps.yandex.ru> и <http://maps.google.ru>.
- Фотоснимки объекта оценки. Источник: ЗАО «НКК «СЭНК».
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-901956-79-3).
- Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-901956-80-9)

Достоверность использованной информации

Информация о содержании законов, подзаконных актов получена из справочно-правовой системы «Гарант» (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл. №77-2137 от 03.12.1999г., выдано Минпечати РФ).

Информация о содержании стандартов СРО «РОО» взята с официального сайта РОО.

Информация, использованная в обзоре рынка объекта оценки, взята с официальных сайтов министерств (экономики, земельных и имущественных отношений) Республики Татарстан.

Указанные выше источники являются официальными, поэтому информация, полученная от них, на наш взгляд, является достоверной.

Электронные карты 2ГИС, Яндекс, Google, Mapru являются общезвестными. Их достоверность не подвергается сомнению.

Информация об аналогах, использованная при расчете стоимости объекта оценки, взята из открытых источников, на сайтах и средствах массовой информации, традиционно используемых для купли-продажи недвижимости. Ссылки на источники информации и копии интернет-страниц приведены по тексту отчета.



Таким образом, отсутствуют основания для сомнений в достоверности использованной информации.

Достаточность использованной информации

Использование дополнительной информации, на наш взгляд, не ведет к изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

Мы достаточно полно проанализировали рынок объекта оценки, были проанализированы основные интернет-сайты и средства массовой информации, используемые для продажи недвижимости. Поэтому, на наш взгляд, даже в случае использования дополнительной информации о продажах недвижимости, возможно ускользнувшей от нашего внимания, можно утверждать, что стоимость объекта не изменится сколь-нибудь значительным образом.



Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся настоящим удостоверяем, что изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в настоящем отчете, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами.

У нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчёта, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

Наше вознаграждение ни каким образом не связано с величиной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчёту.

Никто, кроме подписавших настоящий отчет, не участвовал в подготовке отчета и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании.

Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки.

Генеральный директор ЗАО «НКК «СЭНК»
Оценщик




А.В. Миннахметова
Е.О. Ермолова





Приложение 1. Копии документов, использованных для оценки, копии документов оценщика и исполнителя оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №520352 от 14.01.2016 г.
- Кадастровый паспорт помещения № 1600/301/16-2416 от 12.01.2016г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 16 АА №526733 от 29.07.2015 г. (на земельный участок).
- Копии документов оценщика и исполнителя оценки.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

14.01.2016

Документы-основания: • Протокол заседания Совета Негосударственного пенсионного фонда "Волга-Капитал" от 17.11.2014 №90

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681, ОГРН: 1151600000980

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:050139:1364

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв.м., этаж: 1, 2, 1-подвал, номера на поэтажном плане: Совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7 , адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, пом. 1013.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2016 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/001/2016-696/1

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

Самигуллина А. Р.

16-16/001-16/097/001/2016-696/1



ЗАО «Независимая
консалтинговая компания
«СЭНК»

116
*Отчет №9252 об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимости*

Серия АА № 520352



(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	5
"12" января 2016 г. № 1600/301/16-2416			
Кадастровый номер:	16:50:050139:1364		
Номер кадастрового квартала:	16:50:050139		
Предыдущие номера:	16:50:050139:1270		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.01.2016		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	16:50:050139:351
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № 1, Подвал № 1
3	Площадь помещения:	872.1
4	Адрес (описание местоположения):	Республика Татарстан, г Казань, ул Николая Ершова, д 55В, пом 1013
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	31562624.59
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки: Совокупности помещений 1-го этажа № 1-9, 11-21, 23-30, 32-35, 2-го этажа № 1-20, подвала № 1-7 присвоен № 1013.	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	Авхадеева Татьяна Степановна, 16-11-416, 23.12.2015 г.
Дополнительные сведения:		
13	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 16:50:050139:1363, 16:50:050139:1365	
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 16:50:050139:1270	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 13.01.2021	

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)		С. В. БЛОХИНА Л. С. (инициалы, фамилия)
---	--	--





ЗАО «Независимая
консалтинговая компания
«СЭНК»

Отчет №9252 об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимости 118



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 29.07.2015

Документы-основания: • Протокол заседания Совета Негосударственного пенсионного фонда "Волга-Капитал" от 17.11.2014 №90

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681, ОГРН: 1151600000980

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:050139:28

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1300 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул Николая Ершова, дом 55В

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июля 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/006/2015-3966/2

Государственный регистратор



(подпись, м.и.)

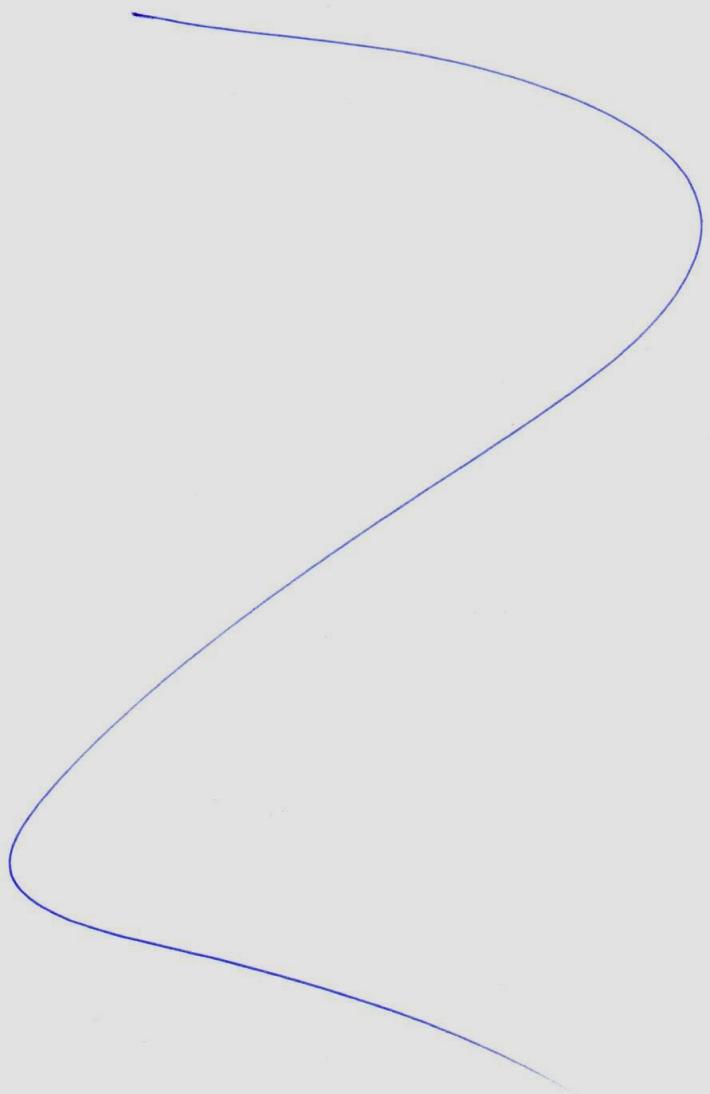
16-16/001-16/097/006/2015-3966/2

Лазарева Е. В.



ЗАО «Независимая
консалтинговая компания
«СЭНК»

Отчет №9252 об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимости 119



Серия АА № 526733



Открытое страховое акционерное общество
Insurance Company Ltd.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ПОЛИС (ДОГОВОР)

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА

№ 433-172-026244/10

«02» июня 2010 г.

г. Казань

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК»
420111, г.Казань, ул.Лево-Булатная, 24/1
ИИН 1655040831

СТРАХОВЩИК:

Телефон: (843) 526-00-00, факс: (843) 526-03-70

Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Настоящий Полис заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФСЧН С №0928 77 от 26.12.2005 г.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования по настоящему Полису являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с:

- его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности Специалистом Страхователя;
- согласованными со Страховщиком расходами Страхователя на его защиту при ведение дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением Специалистом Страхователя оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

По настоящему Полису страховыми случаями является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Специалистом Страхователя при осуществлении оценочной деятельности.

Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования.

Страховым случаем также являются события, указанные в п.4.4. Правил страхования.

ТРЕТЬИ ЛИЦА

Третьими лицами по настоящему Договору являются:

- Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Специалистами Страхователя оценочной деятельности.

**СПЕЦИАЛИСТЫ
СТРАХОВАТЕЛЯ:**

Оценщики, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков, и осуществляющие оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

Россия, 115998, г. Москва, ГСП-8, стр. 12, д. 12, корп. 1, оф. 1201, тел. (495) 959 45 18, 959 4405, 234 6000, 956 7777
факс: (495) 959 45 18, 959 4405, 234 6000, 956 7777
телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU, e-mail: ingosstrakh@ingosstrakh.ru, <http://www.ingostrakh.ru>



12-2, Pyatnitskaya ul., GSP-8, Moscow, 115998
Cables: Moscow, 35, Ingosstrakh, Tel. (495) 959 45 18, 959 4405, 234 6000, 956 7777, 234 6000
Fax: (495) 959 45 18, 959 4405, 234 6000, 956 7777, 234 6000
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU, Е-mail: ingosstrakh@ingosstrakh.ru, <http://www.ingostrakh.ru>





**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

Период страхования: С «08» июня 2010 года по «07» декабря 2011 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.

Настоящий Полис покрывает исключительно требования (имущественные претензии) с возмещением реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

Срок действия договора страхования с учетом положения о сроке исковой давности составляет с «08» июня 2010 года по «07» декабря 2014 года.

Страховая защита по настоящему Полису распространяется на страховые случаи ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Специалистом Страхователя после «08» июня 2004 года.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ
ПЕРИОД,
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ
ПРЕМИЯ
(ПРОДЛЕНИЕ СРОКА
ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

В случае если Страхователь досрочно прекратит действие настоящего Полиса и откажется от его возобновления на новый период страхования, за Страхователем, при условии оплаты Дополнительной премии, сохраняется право в течение 365 дней после даты досрочного прекращения или невозобновления настоящего Полиса, сообщить Страховщику о заявленных требованиях о возмещении вреда за упущения, ошибки допущенные Страхователем с Ретроактивной даты до окончания Периода страхования по настоящему Полису. Такие требования будут считаться заявленными в течение периода действия настоящего Полиса.

Дополнительная премия за Дополнительный период составляет 50% от Страховой премии по настоящему Полису и подлежит оплате в течение 14 банковских дней момента досрочного прекращения или невозобновления настоящего Полиса.

**СТРАХОВОЕ
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Полису, включаются расходы, указанные в п.п. 10.1 Правил страхования ответственности оценщиков.

Расходы, указанные в п.п. 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования, возмещаются в размере не превышающем 25% от общего лимита ответственности Страховщика по настоящему Полису.

В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 50 000 000,00 (пятьдесят миллионов).

Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по одному страховому случаю устанавливается в размере Рублей 30 000 000,00 (тридцать миллионов).

Франшиза отсутствует.

Рублей 40 000,00 (сорок тысяч) за период страхования. Оплата страховой премии производится четырьмя равновеликими платежами в соответствии со следующим графиком платежей и выставленным счетам на оплату сумм платежей:

1-й платеж в размере 10 000,00 рублей – по 07/06/2010 г.

2-й платеж в размере 10 000,00 рублей – по 07/09/2010 г.

3-й платеж в размере 10 000,00 рублей – по 07/12/2010 г.

4-й платеж в размере 10 000,00 рублей – по 07/03/2011 г.

При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

Все лимиты, франшизы и суммы премии выражаются в Рублях. Оплата страховой премии осуществляется в рублях по курсу Центрального банка РФ на день осуществления платежа. Выплата страхового возмещения производится по курсу Центрального банка РФ на день страхового случая.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:



Страхователь



Страховщик



ЮРИСДИКЦИЯ:	Российская Федерация.
ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:	Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься в соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.
УВЕДОМЛЕНИЯ:	Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Полисом или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданным надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Полиса. Все соответствующие координаты указаны реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ	СТРАХОВЩИК
<p>ЗАО «НКК «СЭНК»</p> <p>Кулцов С.В. Генеральный директор</p> 	<p>ОСАО «ИНГОСТРАХ» Надежнова Г.К. Заместитель директора по корпоративному бизнесу Филиала ОСАО Ингосстрах в г. Тольятти Доверенность от 15.01.2010 г., зарег. в реестре № Н-1-3.</p> 



Открытое страховое акционерное общество
Insurance Company Ltd.

ИНГОСТРАХ
Ingosstrakh

«23» марта 2011 г.

Казань, Россия

ДОПОЛНЕНИЕ №1
к полису № 433-172-026244/10.

Настоящим согласовано и подтверждается, что согласно заявлению Страхователя от «23» марта 2011 г. в Полис № 433-172-026244/10 вносятся следующие изменения:

1. Раздел «ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)» настоящего Договора считается изложенным в следующей редакции:

Период страхования: С «08» июня 2010 года по «31» декабря 2013 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.

2. Дополнительная сумма страховой премии, подлежащая доплате, по настоящему Полису составляет Рублей 54 958,93 (пятьдесят четыре тысячи девятьсот пятьдесят восемь рублей девяносто три копейки) за период страхования.

Оплата страховой премии производится четырьмя равными платежами в соответствии со следующим графиком и с выставленным счетом:

1-ый взнос в размере 13.739,73 Рублей в срок по 08.12.2011г.

2-ой взнос в размере 13.739,73 Рублей в срок по 08.03.2012 г.

3-ий взнос в размере 13.739,73 Рублей в срок по 08.06.2012 г.

4-ый взнос в размере 13.739,73 Рублей в срок по 08.09.2012 г.

При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.

3. Дополнить договор Разделом «ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ» в следующей редакции:

«Срок исковой давности по требованиям, вытекающим из настоящего Полиса по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков имущественным интересам Третьих лиц, составляет три года.»

Настоящее Дополнение, являясь неотъемлемой частью Полиса № 433-172-026244/10, вступает в силу с 00:00 часов «08» декабря 2011 г. и действует до окончания периода страхования по полису (31.12.2013).

Остальные условия Полиса № 433-172-026244/10 остаются без изменений.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя
Генеральный директор
Миннахметова А.В.



СТРАХОВЩИК:
Открытое страховое акционерное общество
«ИНГОСТРАХ»

От Страховщика
Деканова Г К МП

Заместитель директора по корпоративному бизнесу
филиала ОСАО «Ингосстрах» в г.Казани
Доверенность № 9 от 18.01.11 г.





Открытое страховое акционерное общество
Insurance Company Ltd.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

«26» сентября 2011 г.

Казань, Россия

ДОПОЛНЕНИЕ №2
к Полису № 433-172-026244/10.

Настоящим согласовано и подтверждается, что согласно заявлению Страхователя от «26» сентября 2011г. в Полис № 433-172-026244/10 вносятся следующие изменения:

1. Раздел «ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА» настоящего Договора считается изложенным в следующей редакции:

Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 100 000 000,00 (сто миллионов).

Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по одному страховому случаю устанавливается в размере Рублей 30 000 000,00 (тридцать миллионов).

2. Дополнительная сумма страховой премии, подлежащая доплате, по настоящему Полису составляет Рублей 52 945,28 (пятьдесят две тысячи девятьсот сорок пять рублей двадцать восемь копеек) за период страхования.

Оплата страховой премии производится четырьмя равными платежами в соответствии со следующим графиком и с выставленным счетом:

1-ый взнос в размере 13.236,32 Рублей в срок по 28.09.2011 г.

2-ой взнос в размере 13.236,32 Рублей в срок по 28.12.2011 г.

3-ий взнос в размере 13.236,32 Рублей в срок по 28.03.2012 г.

4-ый взнос в размере 13.236,32 Рублей в срок по 28.06.2012 г.

При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.

Настоящее Дополнение, являясь неотъемлемой частью Полиса № 433-172-026244/10, вступает в силу с 00:00 часов «29» сентября 2011 г. и действует до окончания периода страхования по полису (31.12.2013).

Остальные условия Полиса № 433-172-026244/10 остаются без изменений.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»



г. Москва, 115998, г. Москва, ГСП-8, ул. Пятницкая, 12, стр. 2
я телеграмм: г. Москва, 35, Ингосстрах. Тел.: (495) 232 3211, 959 4677
кк: (495) 959 45 18, 959 4405, 234 3600, 956 7777
текс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU/ E-mail: ingos@ingos.ru,
http://www.ingos.ru

Миннахметова А. В.

СТРАХОВЩИК:
Открытое страховое акционерное общество
«ИНГОССТРАХ»



Заместитель директора по корпоративному развитию
филиала ОСАО «Ингосстрах» в г. Казани
Доверенность ИН-9 от 18.01.11 г.

12-2, Pyatnitskaya ul., GSP-8, Moscow, 115998, Russia
Cables: Moscow, 35, Ingosstrakh, Tel.: (495) 232 32 11, 959 4
Fax: (495) 959 45 18, 959 4405, 234 3600, 956 7777
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU/ E-mail: ingos@ingos.ru
http://www.ingos.ru



Открытое страховое акционерное общество
Insurance Company Ltd.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

«10» июля 2012 г.

Казань, Россия

ДОПОЛНЕНИЕ №3
к полису № 433-172-026244/10.

Настоящим согласовано и подтверждается, что согласно заявлению Страхователя от «10» июля 2012г. в Полис № 433-172-026244/10 вносятся следующие изменения:

1. Раздел «ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)»:
настоящего Договора считается изложенным в следующей редакции:

С «08» июня 2010 года по «31» декабря 2014 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Настоящий Полис покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении ущерба, заявленные Страхователю в течение Периода страхования.

2. Дополнительная сумма страховой премии, подлежащая доплате, по настоящему Полису составляет Рублей 60.000,00 (шестьдесят тысяч) за период страхования.

Оплата страховой премии производится четырьмя равными платежами в соответствии со следующим графиком и с выставленным счетом:

1-ый взнос в размере 30.000,00 Рублей в срок по 31.12.2013г.

2-ой взнос в размере 30.000,00 Рублей в срок по 31.03.2014г.

При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

Неуплата отредного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.

Настоящее Дополнение, являясь неотъемлемой частью Полиса № 433-172-026244/10, вступает в силу с 00:00 часов «31» декабря 2013 г. и действует до окончания периода страхования по полису (31.12.2014).

Остальные условия Полиса № 433-172-026244/10 остаются без изменений.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

СТРАХОВЩИК:
Открытое страховое акционерное общество
«ИНГОССТРАХ»

От Страхователя: Ганиахметова А.В.
Генеральный директор



От Страховщика:

Заместитель директора по корпоративному развитию
филиала ОСАО «Ингосстрах» в г.Казани
Доверенность 1-7 от 13.01.12 г.





Открытое страховое акционерное общество
Insurance Company Ltd.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-172-026244/10.

«06» сентября 2013 г.

Казань, Россия

ОСАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-172-026244/10 от «06» сентября 2013г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Раздел «ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ)» изложить в следующей редакции:

С «08» июня 2010 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом.
Настоящий Полис покрывает исключительно требования (существенные претензии) о возмещении ущерба, заявленные Страхователю в течение Периода страхования.

2. Дополнить Полис страхования разделом «Специальные условия» в следующей редакции:

«Ежегодно, не позднее 15 декабря, Страхователь обязуется сообщать Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем через 5 рабочих дней после получения от Страхователя уведомления, указанного в настоящем разделе. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии. Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему оплаченному периоду страхования за вычетом РВД Страховщика».

3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению составляет Рублей 126 000,00 (сто двадцать шесть тысяч).

Страховая премия подлежит оплате грядя равными платежами в соответствии со следующим графиком и выставленными счетами:

За период с 01.01.2015 по 31.12.2015 премия в размере 42 000,00 Рублей подлежит оплате в срок по 31.12.2014г.

За период с 01.01.2016 по 31.12.2016 премия в размере 42 000,00 Рублей подлежит оплате в срок по 31.12.2015г.

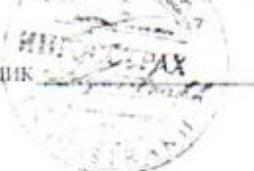
За период с 01.01.2017 по 31.12.2017 премия в размере 42 000,00 Рублей подлежит оплате в срок по 31.12.2016г.

Неуплата Страхователем премии (очередного взноса) в указанные в настоящем Дополнительном соглашении сроки, признается отказом Страхователя от договора страхования, договор страхования считается прекращенным (расторгнутым) с момента окончания оплаченного периода страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ



СТРАХОВЩИК



115998 г. Москва, ГСП-8, ул. Нагатинская, 17
телеграмм г. Москва 35 Ингосстрах Тел: +7(495) 232 3211, 959 1611
с. (495) 959 45 18, 959 4405, 234 3600, 956 7777
экс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU/ E-mail: ingos@ingos.ru
<http://www.ingos.ru>

115998 г. Москва, ГСП-8, Moscow, 115998 Russia
Street Nagatinskaya 17 Ingosstrakh Tel: +7(495) 232 3211, 959 1611
Fax: +7(495) 959 45 18, 959 4405, 234 3600, 956 7777
Telec: 411144-INGS RU, 412442-INGS RU/ E-mail: ingos@ingos.ru
<http://www.ingos.ru>



Открытое страховое акционерное общество
Insurance Company Ltd.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-172-026244/10

«20» августа 2014 года

г. Казань

ОАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-172-026244/10 от «02» июня 2010 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о вышеизложенном.

1. По соглашению Сторон Решение «ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«Объектом страхования являются не противоречие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности».
2. По соглашению Сторон первый абзац раздела «СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) при осуществлении оценочной деятельности».
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
4. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты его заключения и распространяет свое действие на отношения Сторон по Договору страхования, возникшие с «22» июля 2014 года.
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику, второй – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя: А.В. Миннахметова
Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
ОАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Е.В. Титова
Заместитель директора по корпоративному биоснесу
филиала ОАО «Ингосстрах» в г. Казани
Доверенность №1Д-11 от 09.01.14 г.



Открытое страховое акционерное общество
Insurance Company Ltd.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 6

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-172-026244/10

«15» января 2015 года

ОСАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-172-026244/10 от «02» июня 2010 года (далее по тексту – Договор страхования), настояще Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Ряды «7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА)» изложить в следующей редакции:

7.1. С «08» июня 2010 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает исключительно:

- требования (имущественные претензии) о возмещении убытков, заявленные Страхователю в течение Периода страхования;
- непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), приведшие к наступлению страхового случая совершенных в Период страхования.

7.3. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщал Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

2. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей оплате по настоящему Дополнительному соглашению за период с 01.01.2018г. по 31.12.2018г., составляет 42 000,00 (Сорок две тысячи и 00/100) Рублей и подлежит уплате в срок по «31» декабря 2017 года.

3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

4. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «01» января 2018 года.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

Генеральный директор
Миниатумова А.В.
На основании Устава


М.П.

СЭНК

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

Заместитель директора филиала ОСАО "Ингосстрах"
в Республике Татарстан (п. Поповка)
Титова Е. В.
Доверенность № 2Д-209 от 11.09.2014 г.


М.П.



ЗАО «Независимая
консалтинговая компания
«СЭНК»

Открытое страховое акционерное общество
Insurance Company Ltd.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-172-026244/10

«17» марта 2015 года

ОСАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям договора страхования № 433-172-026244/10 от «02» июня 2010 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Раздел «ЛИМİНГ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 100 000 000,00 (Сто миллионов). Лимит ответственности Страховщика по настоящему Полису по одному страховому случаю устанавливается в размере Рублей 100 000 000,00 (Сто миллионов)».
2. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей уплате по настоящему Дополнительному соглашению за период с 17.03.2016г. по 31.12.2018г., составляет 7 622, 00 (Семь тысяч шестьсот двадцать два и 00/100) Рублей и подлежит уплате в срок по «31 марта 2015 года». При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
4. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «17» марта 2015 года.
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

Генеральный директор
Миннихметова А.В.
На основании Устава



СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

Директор филиала ОСАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан (п. Поповка)
Волчков И.В.
Доверенность №4069147-15 от 24.02.2015 г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке

ПП № 983636

Настоящий диплом выдан Ермоловой Елене Олеговне
в том, что она(а) с 21 "августа 2006 г. по 18 "февраля 2007 г.
приняла(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ "Московской
финансово-правомышленной
академии (МФПА)"
по программе профессиональной переподготовки
"Оценка стоимости предприятия
столичного бизнеса"

Государственная аттестационная комиссия решением от 18" февраля 2007 г.
установляет право (соответствия квалификации) Ермоловой Елены Олеговны
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
столичности предприятия (бизнеса)

Президент государственной
профессиональной комиссии
России (директор)
Город Москва год 2007

Мин. юстиции, 1996.

Регистрационный номер 00 87



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-085725/15

«23» декабря 2015 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Ермолаева Елена Олеговна
Паспортные данные: серия 9405 №677137, выдан ОВД Первомайского района г. Ижевска от 20.03.2006 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» января 2016 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:** 9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (триста тысяч) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 1 050 (одна тысяча пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок до 31.12.2015г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**
Ермолаева Елена Олеговна
От Страхователя:
- СТРАХОВЩИК:**
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:
Титова Е.В.
Заместитель директора филиала в РТ (с.Поповка)
Доверенность № 2-1332 от 03.09.2015г.



ЗАО «Независимая
консалтинговая компания
«СЭНК»

Отчет №9252 об оценке рыночной стоимости
объектов недвижимости 133



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявке

Ермолаевой Елены Олеговны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

Ермолаева Елена Олеговна
о том, что _____ является членом

Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включена в реестр оценщиков

«03» декабря 2007 г.

за регистрационным № 002076

Дата выдачи «14» января 2016 г.

Председатель Правления
регионального отделения РОО
«Общество оценщиков Татарстана»

Д.Ю. Захматов

Т № 00494