ОТЧЁТ №10358

Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

находящегося по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В

по состоянию на 13 октября 2017 года

Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК»

Заказчик: АО "НПФ "Волга-Капитал"

Собственник: АО "НПФ "Волга-Капитал"

Дата составления отчета: 30 октября 2017 года



В соответствии с договором №8935 от 09.10.2017г. специалистами ЗАО «НКК «СЭНК» произведена оценка объекта недвижимости, находящегося по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, для целей финансовой отчетности. Оценка проведена по состоянию на 13 октября 2017 года.

Развернутая характеристика объектов 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 объекта недвижимости, находящегося по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, составляет на дату оценки:

2 948 000 руб. с учетом НДС Сумма прописью: Два миллиона девятьсот сорок восемь тысяч рублей.

№	Наименование	Общая	Рыночная	Рыночная стоимость,
		площадь,	стоимость, руб.	руб., без учета НДС
		кв.м	с учетом НДС	
1	Склад	104,1	821 000	695 763
2	Земельный участок. Кадастровый №16:50:050139:0027	325,0	2 127 000	2 127 000
	Итого:		2 948 000	2 822 763

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 какоелибо 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»

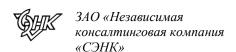
А.В. Миннахметова



Содержание и объем работ

Часть 1.	. Общие сведения	5
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3.	Сведения о заказчике оценки	
1.4.	Сведения об оценщике и исполнителе	8
1.5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ	
ПРОВЕДЕНІ	ИИ ОЦЕНКИ	
1.6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.7.	Определение вида оцениваемой стоимости	
1.8.	Основные этапы процесса оценки	11
Часть 2.	. Описание оцениваемого объекта недвижимости	14
2.1.	Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта,	
	ВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	14
2.2.	РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ	
2.3.	Фотографии недвижимого имущества	
2.4.	Анализ наиболее эффективного использования	
Часть 3.	. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект	
	······································	29
3.1	Этапы анализа рынка	
3.1	Итоги социально-экономического развития РФ в июле 2017 года (анализ	2)
	ФАКТОРОВ, МАКРОЭКОНОМИКА)ФАКТОРОВ, МАКРОЭКОНОМИКА)	30
3.3	Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)	
3.4	Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-ин	
2017 года	·	OJID
3.5.	Анализ рынка коммерческой недвижимости города Казани по состоянию:	НА
01.09.2017		
3.5	Ценообразующие факторы для объекта оценки производственно-складско	ГО
НАЗНАЧЕН		
3.6	Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной	
ОЦЕНИВАЕ	МОЙ	51
3.7	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА	
Часть 4.	. Описание процесса оценки здания в части применения доходного	
	о и сравнительного подходов к оценке	
4.1.	Теоретическая часть	
4.1.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
4.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	
4.3. 4.4.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	
4.4.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	
4.5. 4.6.	Согласование результатов оценки	
4.7.	Разбивка результатов по каждому объекту оценки	
	. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта	
	•	
Часть 6.	. Перечень использованных при проведении оценки данных, анали	13
их лостато	очности и достоверности	132

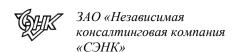
локументов оп	еншика и исполнителя опенки	135
Приложение	. Копии документов, использованных для оценки, копии	
Сертификат	оценки	134
6.2 Про	ОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ	132
	И ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
6.1 Дон	КУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ	



Часть 1. Общие сведения 1.1. Основные факты и выводы

•	т. т. основные факт				
Порядковый номер Отчета об оценке	10358				
Основание для проведения оценки	Заявка №8935 от 09.10. оценки.	2017г. между	Заказчиком	и Исполнителем	
	Заказчик оценки: АО "Н	ПФ "Волга-Каг	титал".		
	Исполнитель оценки: ЗА «СЭНК».	AO «Независим	ая консалт	инговая компания	
Общая информация,	Объект оценки: недвижи	имое имущество	о в следуют	цем составе:	
идентифицирующая объект оценки	1. Склад, назнач этажный, инв.№5242	ение: нежило	е, площад	ь 104,1 кв.м, 1	
	 Земельный участок. 325 кв.м 	Кадастровый Л	⊵ 16:50:0501	39:0027, площадь	
	Адрес: Республика Тата Ершова, д. 55В	арстан (Татарс	тан), г. Каз	зань, ул. Николая	
Краткое описание	Право собственности на	объект оценки	•		
имущественных прав	Собственник: АО "НПФ "Волга-Капитал".				
	ОГРН: 1151600000980, д	ОГРН: 1151600000980, дата присвоения: 02.04.2015г.			
	Адрес: 420061, Респуб Ершова, д.55Е.	блика Татарста	ин, г. Каза	ань, ул. Николая	
Используемые в Отчете	Не используются				
иностранные валюты и их					
курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения					
оценки					
Цель и задачи оценки	Определение рыночной финансовой отчетности	й стоимости	объекта оі	ценки для целей	
Дата оценки	13 октября 2017 года.				
Период проведения работ	13 октября 2017 года- 30	октября 2017 г	года		
Дата составления Отчета	30 октября 2017 года.				
Дата осмотра Объекта	13 октября 2017 года				
Hala ucmulpa Oubekla					
<u>-</u>	Согласно федеральному	* *			
-	(ФСО №7)», «При сбо	ре информаци	и об оцен	иваемом объекте	
дата осмотра Ообекта оценки	(ФСО №7)», «При сбо недвижимости оценции	ре информаци к или его предс	и об оцен ставитель	иваемом объекте проводит осмотр	
· ·	(ФСО №7)», «При сбо	ре информаци к или его предс гд, возможно б	и об оцен ставитель	иваемом объекте проводит осмотр	
Результаты оценки	(ФСО №7)», «При сбо недвижимости оценщи объекта оценки в перио	ре информаци к или его предс гд, возможно б	и об оцен ставитель	иваемом объекте проводит осмотр	
оценки Результаты оценки недвижимости	(ФСО №7)», «При сбо недвижимости оценции объекта оценки в перио задании на оценку не уко Составляющая объекта	ре информаци к или его предс гд, возможно б	и об оцен ставитель лизкий к да Стоимость	иваемом объекте проводит осмотр ите оценки, если в Полная стоимость,	
<u>-</u>	(ФСО №7)», «При сбо недвижимости оценции объекта оценки в перио задании на оценку не ука Составляющая объекта оценки	ре информаци к или его представ, возможно базано иное».	и об оцена ставитель в лизкий к да Стоимость за 1 кв.м	иваемом объекте проводит осмотр ите оценки, если в Полная стоимость, руб.	
оценки Результаты оценки недвижимости	(ФСО №7)», «При сбо недвижимости оценции объекта оценки в перио задании на оценку не уко Составляющая объекта	ре информаци к или его предс д, возможно б изано иное».	и об оцен ставитель лизкий к да Стоимость	иваемом объекте проводит осмотр ите оценки, если в Полная стоимость,	

3 012 132



Б) Сравнительный подход	Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
	Объект недвижимости	104,1	7 263	756 078
	Земельный участок	325,00	6 545	2 127 000
	Итого:			2 883 078
В) Доходный подход	Составляющая объекта	Площадь, кв.м	Стоимость	Полная стоимость,
	оценки	площадь, кь.м	за 1 кв.м	руб.
	Объект недвижимости с	104,1	28 935	3 012 132

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости

2 948 000 руб. с НДС

Итого:

учетом земельного участка

№	Наименование		Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Склад	104,1	821 000	695 763
2	Земельный участок. Кадастровый №16:50:050139:0027	325,0	2 127 000	2 127 000
	Итого:		2 948 000	2 822 763

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 задания на оценку).

1.2. Задание на оценку

Объект оценки.

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

Объект оценки: недвижимое имущество в следующем составе:

- 1. Склад, назначение: нежилое, площадь 104,1 кв.м, 1 этажный, инв.№5242
- 2. Земельный участок. Кадастровый №16:50:050139:0027, площадь 325 кв.м

Адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55B

Характеристики объекта оценки подробнее указаны в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах, а также в прочих документах, содержащих описание количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта (копии всех документов представлены в Приложении к отчету).



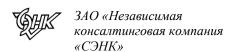
Имущественные права на	Право собственности на объект оценки.
объект оценки.	Собственник: АО "НПФ "Волга-Капитал".
Права, учитываемые при	ОГРН: 1151600000980, дата присвоения: 02.04.2015г.
оценке объекта оценки,	Адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая
ограничения	Ершова, д.55Е
(обременения) этих прав, в	Согласно Справочной информации по объектам недвижимости в
том числе в отношении	режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) на
каждой из частей объекта	объект оценки ограничения (обременения) прав не
оценки	зарегистрировано.
	Оценке подлежит стоимость права собственности на объект оценки
	без учета ограничений.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей финансовой отчетности
Предполагаемое	Результат оценки используется для целей финансовой отчетности.
использование	Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе
результатов оценки и	итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых
связанные с этим	промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей
ограничения	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
	задания на оценку).
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	13 октября 2017 года.
Срок проведения оценки	13 октября 2017 года- 30 октября 2017 года
Допущения и	Оценка должна быть произведена в предположении об отсутствии
ограничения, на которых	обременений
должна основываться	
оценка	
Особенности проведения	Без особенностей
осмотра объекта оценки	
либо основания,	
объективно	
препятствующие	
проведению осмотра	
объекта, если таковые	
существуют	D very control of the
Порядок и сроки	В момент заключения договора и/ или при осмотре объекта оценки
предоставления заказчиком необходимых	
для проведения оценки	
материалов и информации	
Необходимость	На этапе подготовки задания на оценку не выявлена
привлечения отраслевых	ти этипе подготовки зидиния на оценку не выявлени
экспертов	



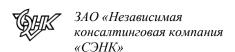
1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Волга-Капитал»
Краткое наименование	АО "НПФ "Волга-Капитал"
ОГРН	1151600000980
Дата присвоения ОГРН	02.04.2015Γ
Место нахождения юр. лица	420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55E

1.4. С е Сведения об оценщике	ведения об оценщике и исполнителе
Фамилия, имя, отчество	Кононова Илона Валерьевна
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор б/н от 25 января 2016 г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НКК «СЭНК»). Заявка №8935 от 09.10.2017г. между Заказчиком и Исполнителем оценки.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков НП СРО «СВОД» (Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент», №0014 от 20.05.2013г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, офис 202).
	Дата включения оценщика в реестр членов НП СРО «СВОД» – 25.07.2013г., № согласно реестра – 225.
Местонахождение оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24. Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: <u>ikononova@senk.ru</u>
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются Дипломом о профессиональной переподготовке ПП-3 №037584 от 05.07.2012 (Регистрационный номер 1205). Диплом выдан ИДПО Поволжского государственного технологического университета.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах». Страховой полис №433-548-017551/17 от 21 марта 2017 г., период действия страхового полиса с «14» апреля 2017 г. по «13» апреля 2018 г., обе даты включительно.



	Type of the control o
C	Лимит ответственности – 300 000 руб. (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года (6 лет).
Сведения о	Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16
независимости оценщика	Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
	Оценщик НЕ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, НЕ состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
	В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора.
	Оценщик HE является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, заказчик оценки HE является кредитором или страховщиком оценщика.
	Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика НЕ производилось.
	Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки НЕ
	зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Сведения об исполнителе о	
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	Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70.
юридического лица	E-mail: info@senk.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ОСАО «Ингосстрах»: полис №433-548-080291/16 от 15 декабря 2016 года, сроком действия с 01.01.2017 по 31.12.2019 г.
исполнителя оценки	Лимит ответственности – 560 000 000 руб.
Сведения о независимости исполнителя оценки	Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
	Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось.
	Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика.



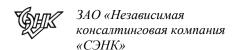
	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Сведения о привлекаем специалистах	ных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и
Привлеченные для оценки специалисты (за исключением оценщика)	Специалисты, 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

- считаем, что в отчете об оценке использованы достоверные источники информации;
- выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- 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;
- мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки; оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Полагаем, что документы, переданные Заказчиком Исполнителю оценки, достоверны и имеют силу.
- Стоимость объекта оценки рассчитывалась из предположения об отсутствии обременений (ограничений) прав.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- Площадь оцениваемого объекта недвижимости: здания склада, указанная в свидетельстве о гос. регистрации права (104,1 кв.м) от 29.07.2015 г. и в техническом паспорте (157,2 кв.м) от 03.06.2008 г., не совпадает. В данном случае в расчет принималась площадь 104,1 кв.м, согласно свидетельству о ГРП, как наиболее актуальная.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Φ CO №1)».



Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Стандарты НП СРО «СВОД»:

Обоснование применяемых стандартов

Первые четыре стандарта являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности в РФ.

Стандарты НП СРО «СВОД» обязательны к применению членами НП СРО «СВОД».

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

<u>Рыночная стоимость</u> 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.

1.8. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке

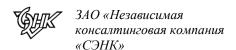
Проведено



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 прочей информации об Объекте оценки	Проведено
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 представленной 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	Этражено
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, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Іроведено
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).	Іроведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижим	ым
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	Іроведено
регистрах).	
	a
регистрах). Сопоставление земельного участка и оцениваемого имуществ Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества	а Іроведено

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. Описание оцениваемого объекта недвижимости

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Объект оценки	Объект оценки: недвижимое имущество в следующем составе:		
	1. Склад, назначение: нежилое, площадь 104,1 кв.м, 1 этажный, инв.№5242		
	2. Земельный участок. Кадастровый №16:50:050139:0027, площадь 325 кв.м		
	Адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55B		
Количественные и качественн	ые характеристики объекта оценки		
Физические свойства	Объект оценки представляет собой отдельно стоящее нежилое		
объекта оценки	здание складского назначения, расположенное на выделенном земельном участке.		
Площадь, кв.м	Площадь оцениваемого объекта недвижимости: здания склада, указанная в свидетельстве о гос. регистрации права (104,1 кв.м) от 29.07.2015 г. и в техническом паспорте (157,2 кв.м) от 03.06.2008 г., не совпадает. В данном случае в расчет принималась площадь 104,1 кв.м, согласно свидетельству о ГРП, как наиболее актуальная.		
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55B		
Сведения об имущественных	Собственник: АО "НПФ "Волга-Капитал".		
правах	ОГРН: 1151600000980, дата присвоения: 02.04.2015г.		
	Адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55E.		
	Оценке подлежит стоимость права собственности на объект оценки.		
Балансовая стоимость объекта оценки	Данные не предоставлены Заказчиком		
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Согласно Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) на объект оценки ограничения (обременения) прав не зарегистрировано.		
Ограничения в	Нет.		
использовании			
Сведения об износе	Физический износ здания составляет 22% (расчет представлен в		
	рамках затратного подхода).		
	По мнению оценщика, планировочные и конструктивные решения соответствуют современным требованиям СНиП и потребителей. На наш взгляд, объект оценки не обладает функциональным и внешним износом.		
Сведения об устареваниях	Устаревания объекта оценки не выявлены		
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •			



Количественные и качественн	ные характеристики элементов, входящих в состав объекта
оценки, которые имеют специ	фику, влияющую на результаты оценки объекта оценки
Элементы, входящие в	-
состав объекта оценки	
Их количественные	-
характеристики	
Их качественные	-
характеристики	
Информация о текущем испол	ьзовании объекта оценки
Информация о текущем	На дату оценки помещения используются по складскому
использовании Объекта	назначению.
оценки	
Другие факторы и характерис	тики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие
на его стоимость	
Коммуникации	штукатурка, окраска
Техническое состояние	Состояние объекта хорошее
имущества	
Отдельный вход	Есть
План/экспликация	Есть
Соответствие планировки	Соответствует
поэтажному плану	
Ссылки на документы, устана	вливающие количественные и качественные характеристики
объекта оценки, на основании	которых составлено настоящее описание объекта оценки
Перечень документов,	 Свидетельство о государственной регистрации права
используемых оценщиком и	серия АА №526735 от 29.07.2015г.
устанавливающих	 Технический паспорт БТИ от 03.06.2008г.
количественные и	 Свидетельство о государственной регистрации права
качественные	серия АА №526736 от 29.07.2015 г.
характеристики объекта	•
оценки	 Кадастровый план земельного участка от 14.08.2002г.
Прочие документы,	Оценщик также использовал данные интернет-сервисов
использованные при	Росреестра «Публичная кадастровая карта»
описании объекта оценки	(<u>https://pkk5.rosreestr.ru/</u>) и «Справочная информация по
	объектам недвижимости в режиме online»
	https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request
Замечания к документам	Площадь оцениваемого объекта недвижимости: здания склада,
	указанная в свидетельстве о гос. регистрации права (104,1 кв.м)
	от 29.07.2015 г. и в техническом паспорте (157,2 кв.м) от
	03.06.2008 г., не совпадает. В данном случае в расчет
	принималась площадь 104,1 кв.м, согласно свидетельству о
	ГРП, как наиболее актуальная.

Количественные характеристики объекта оценки

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В
Инв. №	5 242
Литера по плану	Б
Наименование	Склад
Назначение	Склад
Год постройки	1 994
Этажность здания	1 этаж
Площадь земельного участка, кв.м	325,0
Площадь застройки, кв.м.	189,9
Строительный объем, куб.м	703,0
Общая площадь объекта оценки, кв.м согласно плану БТИ	157,2
Общая площадь объекта оценки, кв.м согласно СГРП	104,1
Полезная площадь объекта оценки, кв.м	104,1

Качественные характеристики здания

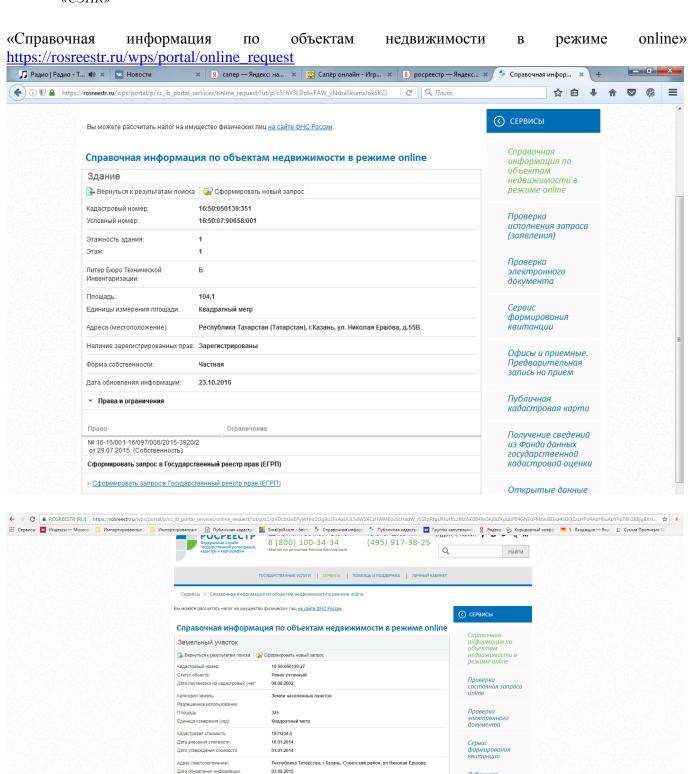
Склад

Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Фундаменты	бетонный ленточный	хорошее
Стены	кирпичные	хорошее
Перекрытия/Покрытие	железобетонные	хорошее
Крыша/Кровля	плоская совмещенная	хорошее
Полы	бетонные	хорошее
Проемы	двойные глухие, простые	хорошее
Отделочные работы	штукатурка, окраска	хорошее
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	отопление, электроснабжение	хорошее

Характеристики земельного участка

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	325,00
Кадастровый номер	16:50:050139:0027
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Строительство складского корпуса
Кадастровая стоимость, руб.	1 931 234,50
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	5 942,3
Собственник	АО "НПФ "Волга-Капитал"

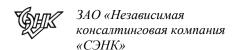
Открытые данные Сервис для взаимодействия с саморегулируемым



Форма собственности:

Особые отметки

] Вернуться к результатам поиска 🛮 🔐 Сформировать новый запрос



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:

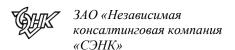
- Хорошая деловая активность.
- Отличная транспортная доступность.
- Расположение на границе с центральным районом города.

Отрицательные характеристики территории и объектов оценки:

– Нет

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

Застройка близлежащего окружения – высокой плотности, административная и торгово-офисная.



Социальная инфраструктура: развита.

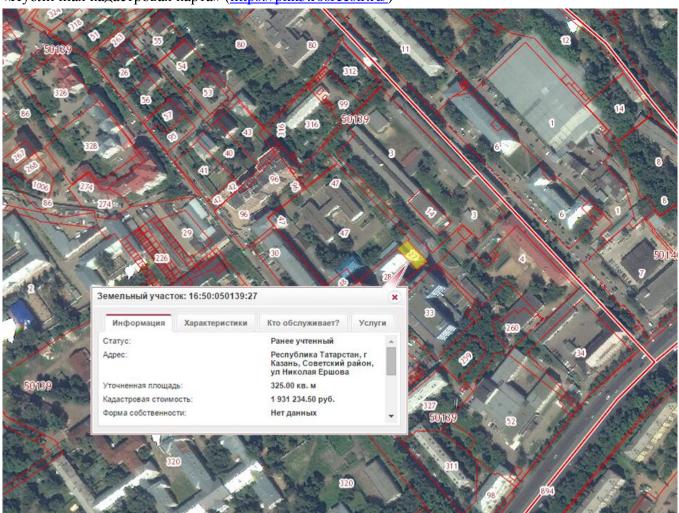
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом

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

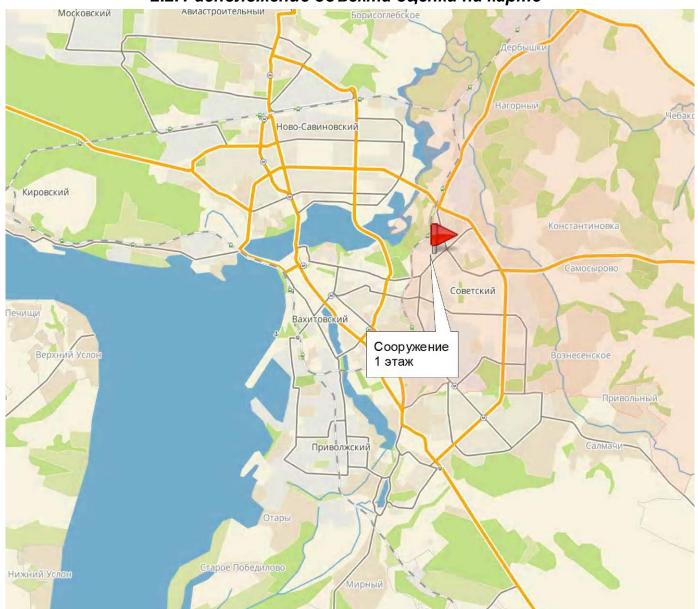
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются

Есть

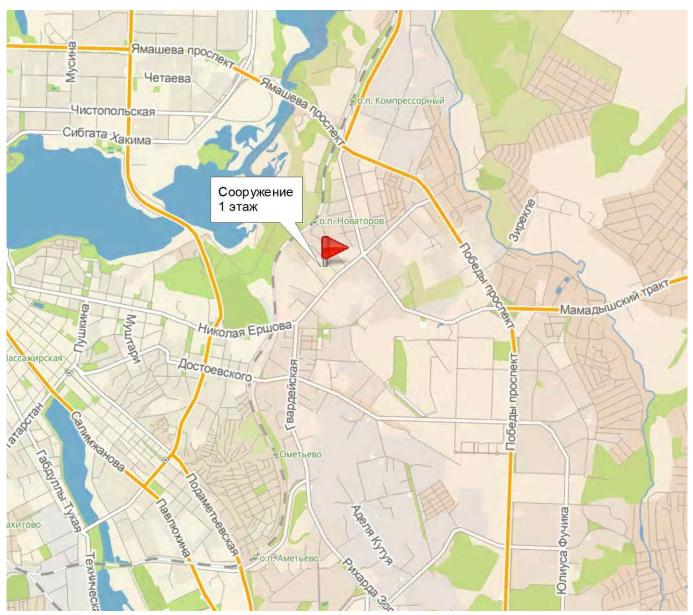
«Публичная кадастровая карта» (https://pkk5.rosreestr.ru/)



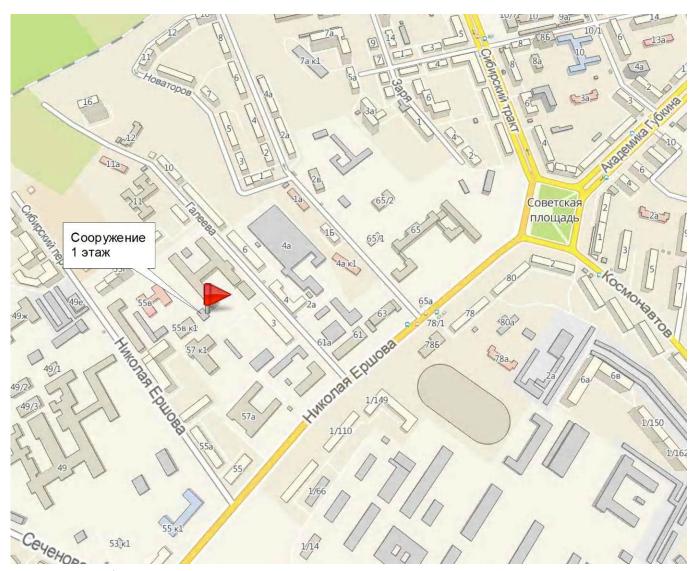
2.2. Расположение объекта оценки на карте



Источник – информационно-справочная система 2ГИС.



Источник – информационно-справочная система 2ГИС.



Источник – информационно-справочная система 2ГИС.

2.3. Фотографии недвижимого имущества

Внешний вид здания









Внутренние помещения



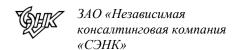












2.4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Согласно Федеральному стандарту № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости нелвижимости.

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

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

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

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

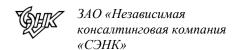
Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.



Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

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

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

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных 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: НЭИ земельного участка как условно незастроенного и НЭИ существующих улучшений. Анализ НЭИ земельного участка не проводился, так как земельный участок застроен по принципу НЭИ.

Главные отличительные особенности объекта оценки:

- Расположение в центральной части города.
- Наличие коммуникаций.
- В окружении административные и торговые здания.
- Техническое состояние, конструктивные характеристики и уровень отделки соответствуют административно-торговому зданию высокого качества.

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:

- Торговое;
- Общественное питание;
- Административное;
- Производственное;

• Складское.

Рассмотрим компоненты наиболее эффективного использования с указанными вариантами:

Анализ факторов наиболее эффективного использования

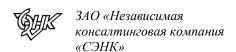
Фактор	Характеристика	Варианты использования
Законодательная разрешенность	Практически любое	Нежилое
Физическая осуществимость	Практически любое.	Нежилое
Финансовая осуществимость	Осуществимо практически любое из возможных направлений	Нежилое
Максимальная эффективность	На сегодняшний день оцениваемое здание используется как склад Кроме того, здание расположено на второй линии и имеет маленькую площадь. Переоборудование зданий под инос назначение (торговое, административное), теоретически возможно однако экономически не целесообразно, в виду того, что затраты на ремонт скорее всего превысят прирост стоимости объекта в результате переоборудования. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее использование, т.е. складское.	с Складское з

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

Результаты анализа наиболее эффективного использования

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

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 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

3.1 Этапы анализа рынка

Этап анализа	Реализация
Анализ влияния общей политической и социально- экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости: 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. Описание макроэкономической и социальной динамики, описание региона расположения объекта оценки приведены в разделах 3.2-3.5
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	Сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемая недвижимость: недвижимость, предназначенная под складское использование (в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта оценки).
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	См. разделы 3.5, 3.7.
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с	См. раздел 3.6.
приведением интервалов значений этих факторов Основные выводы	См. раздел 3.8.

Этап анализа

Реализация

относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей ипродавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

3.2 Итоги социально-экономического развития РФ в июле 2017 года (анализ внешних факторов, макроэкономика)

Рост ВВП во 2κ в17 составил 2.5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2.7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1.7% г/г). Увеличение производственной активности во 2κ в17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темп роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г). Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Во 2кв17 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Вloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в

первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).



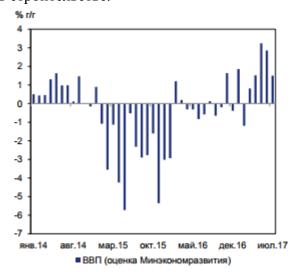
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.1 Рост ВВП и инвестиций во 2 кв17

Производственная активность

Данные по ВВП за 2кв17 подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика помесячных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1кв17 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Вloomberg). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2кв17. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.



	Вклад, п.п.	
	июль	2 кв.
ВВП в рыночных ценах	1,5	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-0,3	0,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0
Строительство	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,6
Транспорт и связь	0,2	0,3
Прочие виды деятельности	0,3	0,5
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

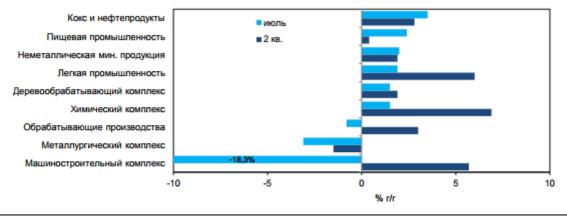
Рис.3.2.2 Замедление роста ВВП в июле

Рис.3.2.3 Вклад отраслей в рост ВВП (оценка Минэкономразвития России)

Тенденция к замедлению была наиболее выраженной в промышленности. Темп роста индекса промышленного производства в июле снизился до 1,1% г/г (-1,8% м/м sa) после уверенного роста в апреле-июне (3,8% г/г). Наиболее существенное ухудшение годовой динамики продемонстрировала обрабатывающая промышленность, однако замедление наблюдалось также в добыче полезных ископаемых, электроэнергетике и водоснабжении.

Добыча полезных ископаемых (+4.0% г/г, -0,4% м/м sa) в июле сдерживалась динамикой нефтяной отрасли, где продолжается стагнация ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. Рост добычи металлических руд также замедлился на фоне спада металлургического комплекса. При этом поддержку добывающим производствам оказывало сохранение высоких темпов роста в газовой отрасли, а также ускорение роста добычи угля на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры на внешних рынках.

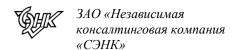
Выпуск обрабатывающей промышленности в июле показал заметный спад (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa) после динамичного роста во 2кв17. Наибольший отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в июле внес машиностроительный комплекс (-18,3% г/г). Особенно выраженным было падение производства транспортных средств, однако оно происходило в которые традиционно за счет товарных групп, характеризуются основном волатильностью выпуска (грузовые автомобили, автобусы). При этом продолжался рост производства легковых автомобилей и кузовов для автотранспортных средств, что согласуется с данными о восстановлении автомобильного рынка (см. раздел «Потребительский спрос»). Еще фактором июльского ухудшения динамики обрабатывающих отраслей продолжающееся снижение выпуска в металлургическом комплексе (-3,1% г/г), который демонстрирует отрицательные годовые темпы роста на протяжении всего 2017 года. Поддержку динамике обрабатывающих производств оказывала пищевая промышленность (+2,4% г/г), где наблюдался отскок после июньского провала, а также производство кокса и нефтепродуктов $(+3.5\% \Gamma/\Gamma)$.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.4 Динамика обрабатывающих отраслей

Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м sa) стало максимальным с июня 2015 года. В то же время имеющиеся данные о ситуации на внешних и внутренних рынках в июле пока не дают оснований делать заключение о переломе тренда в химическом комплексе. Одной из причин июльского спада мог стать отложенный эффект укрепления рубля в начале года.



Химическая промышленность, в значительной степени ориентированная на экспорт, получила весомые конкурентные преимущества начиная с 2015 года благодаря более слабому рублю, что нашло отражение в высоких темпах роста выпуска на протяжении последних двух лет (см. «Картину экономики» за апрель 2017 года). При этом укрепление валютного курса в первом полугодии 2017 года, вероятно, оказало негативное влияние на конкурентоспособность отрасли на внешних рынках. Крепкий рубль мог отрицательно сказаться и на динамике других производств, чувствительных к ситуации на валютном рынке, — деревообрабатывающей и легкой промышленности, которые также снизили производство в июле. Вместе с тем данный эффект носит временный характер и, учитывая коррекцию валютного курса начиная с мая текущего года, должен быть исчерпан в ближайшие месяцы.

Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м sa) стало максимальным с июня 2015 года. В то же время имеющиеся данные о ситуации на внешних и внутренних рынках в июле пока не дают оснований делать заключение о переломе тренда в химическом комплексе. Одной из причин июльского спада мог стать отложенный эффект укрепления рубля в начале года. Химическая промышленность, в значительной степени ориентированная на экспорт, получила весомые конкурентные преимущества начиная с 2015 года благодаря более слабому рублю, что нашло отражение в высоких темпах роста выпуска на протяжении последних двух лет (см. «Картину экономики» за апрель 2017 года). При этом укрепление валютного курса в первом полугодии 2017 года, вероятно, оказало негативное влияние на конкурентоспособность отрасли на внешних рынках. Крепкий рубль мог отрицательно сказаться и на динамике других производств, чувствительных к ситуации на валютном рынке, - деревообрабатывающей и легкой промышленности, которые также снизили производство в июле. Вместе с тем данный эффект носит временный характер и, учитывая коррекцию валютного курса начиная с мая текущего года, должен быть исчерпан в ближайшие месяцы.



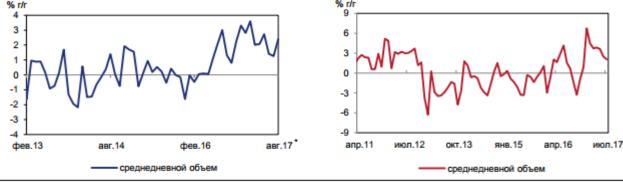
Рис.3.2.5 В июле снизилось производство обрабатывающей промышленности

Рис.3.2.6 Индекс РМІ обрабатывающих отраслей указывает на возможное восстановление уже в августе

В то же время опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста в августе. Индекс РМІ обрабатывающих отраслей в июле достиг максимального за последние полгода значения (52,7), в том числе за счет роста новых заказов и объема незавершенного производства. Индекс предпринимательской уверенности

Росстата показывает улучшение настроений бизнеса по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП также остается в положительной области, несмотря на некоторую коррекцию в июле и августе. Темп роста потребления электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор ускорился с 1,2% г/г в июле до 2,4% г/г в августе.

Таким образом, июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. В последующие месяцы Минэкономразвития ожидает нормализацию производственной активности по мере исчерпания действия временных факторов.



*Данные по состоянию на 24 августа Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.7 Потребление электроэнергии с Рис.3.2.8 Погрузки грузов на ж/д транспорте исключением погодного и календарного факторов

Основные показатели производственной активности

	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	9,4	8,9	9,6	9,5	5,4	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	3,5	2,5	3,5	3,9	3,8	0,7
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,8	-	-0,1	1,4	1,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	-	2,0	1,7	0,7	-	-
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,8	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,4	-	-0,3	0,9	1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	3,2		3,1	2,7	1,9	-	-
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	3,2	2,9	5,7	0,6	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,0	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	3,6	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	-	-1,5	0,9	2,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,1	-	2,5	2,8	2,4	-	-
Водоснабжение, водоотведение,							
утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,3	-	-0,7	-0.2	-0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-2,3		-2,0	-2,4	-3,3		-
Источник Росстат расчеты Минакономованития России							

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Динамика обрабатывающих отраслей

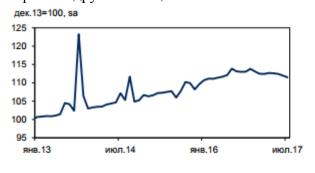
динамика обрабатывающих отраслей							
	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	3,2	2,9	5,7	0,6	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,0	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	2,5	-	-3,6	0,8	-1,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,9	-	0,6	1,3	0,9	-	-
Легкая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,6	-	-1,4	2,2	-1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	5,6	-	6,3	6,8	6,0	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,9	3,4	0,5	1,7	4,3	2,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,9	-	1,7	0,1	-0,9	-	
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,8	-	3,0	3,0	3,6	-	
Кокс и нефтепродукты							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	-	1,2	-1,1	1,3	-	
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,9	-	0,4	-0,1	-0,6	-	
Химический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	6,9	6,1	10	4,8	7,5	6,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,5	-	-0,5	0,9	0,7	-	
накопленным итогом с начала года, % г/г	6,4	-	7,2	7,4	6,8	-	
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,9	8,0	5,5	-0,7	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	-	-3,0	5,3	-0,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,3	-	2,3	2,7	1,8	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,1	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,4	-	0,2	-0,7	3,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-4,7	-	-4,9	-5,6	-6,8	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-11,1	-	2,4	9,7	-8,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,8		2,8	-1,1	-4,8	-	-
Прочие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	8,0		-1,3	0,3	-2,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,1		-0,3	1,5	1,1		

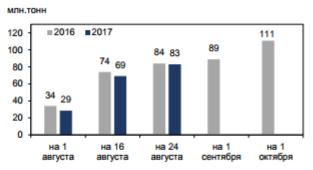
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует снижение. В июле производство сельхозпродукции снизилось на 2,9 % г/г (-1,3 % г/г в июне). В помесячном выражении снижение составило -0,4 % м/м второй месяц подряд (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле-мае.

В июне и июле выпуск продукции сельского хозяйства сдерживался запозданием начала уборочных работ. Неблагоприятные погодные условия, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. В результате показатели сбора многих сельскохозяйственных культур существенно отстают от календарного графика. По данным Росстата, по состоянию на 1 августа зерновые и зернобобовые были скошены с площади 6,4 млн. гектаров, или 21,7% от площади посевов. На 1 августа 2016 года данный показатель составлял 8,9 млн. гектаров, или 29,7% от площади посевов. Запоздание начала уборочной кампании наблюдается также по картофелю и другим овощам.



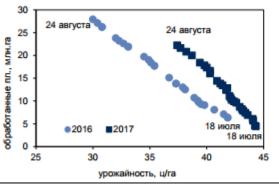


Источник: Росстат, расчеты расчеты Минэкономразвития России Источник: Росстат, Минсельхоз России, расчеты расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.9 Динамика производства продукции сельского хозяйства

Рис.3.2.10 Сбор зерновых и зернобобовых культур

В течение августа отставание сбора урожая от календарного графика постепенно сокращается, что должно положительно сказаться на объеме производства продукции сельского хозяйства. В частности, отставание в объеме производства зерновых и зернобобовых от показателей прошлого года сократилось до 1,2% на 24 августа по сравнению с 14,7% на 1 августа. Увеличение намолота связано не только с нормализацией хода уборочной кампании, но и с более высокими показателями урожайности в данной товарной группе (37,4 ц/га на 24 августа 2017 года по сравнению с 30,0 ц/га на ту же дату 2016 года). Показатели сбора картофеля также начинают сближаться с календарной нормой, при этом урожайность данной культуры в целом близка к уровням прошлого года. Таким образом, можно ожидать улучшения ситуации в производстве продукции сельского хозяйства уже в августе-сентябре.





Источник: Минсельхоз, расчеты Минэкономразвития России

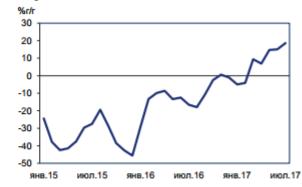
Рис.3.2.9 Динамика производства продукции сельского хозяйства

Рис.3.2.10 Сбор зерновых и зернобобовых культур

Потребительский спрос

В июле потребительский спрос продолжил восстановление. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне), с исключением сезонного фактора динамика околонулевая. Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей достиг 18,6% г/г). Потребление населением платных услуг в целом остается на уровне прошлого года.





Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.11 Продолжается восстановление потребительского спроса

Рис.3.2.12 Рост продаж легковых автомобилей ускорился в июле

Вместе с тем косвенные индикаторы указывают на более активный рост потребительского спроса. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос» ¹, построенный на основе данных о частоте интернет-запросов по отдельным товарным группам, в июле вырос до 102,2, отыграв июньское падение, а по данным за первые 16 дней августа достиг максимального значения (108,4 пункта) с начала 2014 года. Активизация поисковых запросов наблюдалась как в товарах, так и услугах.

¹ Значения показателя за весь период наблюдения были скорректированы за счёт дезагрегации запроса «бытовая техника» на более мелкие подгруппы как «холодильник», «пылесос» и пр. Также были уточнены формулировки некоторых запросов, входивших в сводный показатель ранее. Подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. «Картину экономики» за май 2017 года.



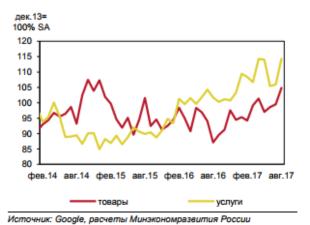


Рис.3.2.13 Активность интернет-запросов

достигла максимума в августе

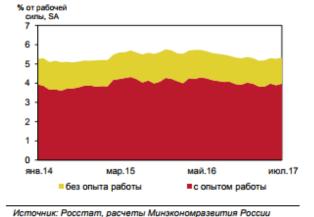
Рис.3.2.14 Динамика запросов потребительским товарам и услугам

ПО

Оживлению потребительского спроса способствует динамика реальных заработных плат, которые находятся в зоне роста с середины прошлого года. Предварительные оценки Росстата указывают на дальнейшее ускорение роста реальных заработных плат в июле до 4,6% г/г по сравнению с 3,9% г/г в июне (уточненные данные). Благоприятная динамика реальной заработной платы обеспечивается не только снижением инфляции, но и высокими темпами роста номинальных заработных плат (8,4% г/г и 8,6% г/г в июне и июле, соответственно). В целом за 7 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 3,0% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,5% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-июль сократились на 1,4% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на $0.2\% \, \Gamma/\Gamma$).

Восстановление экономики обеспечивается ростом производительности труда, в то время как рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). Численность безработных, не имеющих опыта работы («молодежная» безработица), на протяжении последних 12 месяцев остается стабильной на уровне около 1 млн. человек. При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.





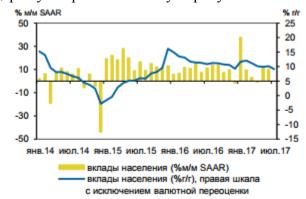
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.15 Безработица остается на низких уровнях

Рис.3.2.16 Безработица по наличию опыта работы

В июле сохранилась тенденция к восстановлению кредитования населения. В июле, по оценке Минэкономразвития России с исключением валютной переоценки, портфель розничных ссуд увеличился на 6,9% г/г, при этом рост наблюдался как в ипотеке, так и в других потребительских кредитных продуктах. В то же время темп роста вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем будет оказывать поддержку потребительскому спросу.





Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.17 Восстановление спроса происходит на фоне позитивной динамики кредитования населения

Рис.3.2.18 Постепенное замедление прироста средств на вкладах населения

Индикаторы потребительской активности

	июл.17	1Π17	2кв	июн.17	май.17	апр.17	1кв	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	2,9	3,4	3,9	2,8	3,7	2,4	8,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1			1,0	-0,3	0,7		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	7,4	7,7	8,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3			1,5	0,1	1,0		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,4	-2,7	0,0	-0,1	-7,5	0,0	- 5,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			-0,6	3,0	-2,8		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,7	-0,1	-2,0	1,0	0,4	-6,9	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,5	0,7	1,2	0,7	0,1	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,0			0,2	0,1	0,2		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-1,8	-0,6	-0,6	-0,4	-0,9	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			-0,1	-0,3	0,2		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,8	1,9	2,9	1,8	1,0	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2			0,4	0,0	0,5		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	0,3	0,6	0,6	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3			0,0	-0,1	0,3		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели рынка труда

	июл.17	1Π17	2кв	июн.17	май.17	апр.17	1кв	2016
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,6	-0,9	-1,2	-0,9	-0,7	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	75,8	-	-	75,8	75,9	76,1	-	
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-0,2	-0,5	-0,8	-0,5	-0,1	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	71,7	-	-	71,8	71,7	72,2	-	
Общая численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,3	-7,4	-8,9	-7,9	-8,3	-10,4	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	4,1	-	-	4,0	4,1	3,9	-	
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,1	65,4	65,3	65,2	65,2	65,5	65,6	65,7
Уровень безработицы								
в % к рабочей силе /SA	5,1/5,4	5,4/5,2	5,2/5 ,3	5,1/5,3	5,2/5,4	5,3/5,2	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инвестиционный спрос

Во 2кв17 рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8%, по данным опроса Bloomberg), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). Оживление инвестиционной активности в апреле – июне сопровождалось бурным ростом инвестиционного импорта, который за указанный период увеличился на 36,9% г/г в реальном выражении (в 1кв17 рост составил 7,0% г/г). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года.

В июле росту инвестиций оказывало поддержку продолжающееся восстановление строительного комплекса. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается пятый месяц подряд (в терминах помесячных приростов, очищенных от сезонности). В годовом выражении рост строительства в июле составил 7,1% г/г после 5,3% г/г в июне. Восстановление строительного комплекса положительно отразилось на выпуске строительных товаров, рост которого в июле ускорился до 7,6% г/г (2,3% г/г месяцем ранее), в том числе за счет увеличения производства стальных труб и строительных металлических конструкций и изделий.

Минэкономразвития ожидает сохранения благоприятной динамики в строительстве в ближайшие месяцы, в том числе благодаря оживлению ипотечного кредитования. Во 2кв17 среднемесячный объем вновь выданных ипотечных кредитов, очищенный от сезонности, увеличился на 14,9% по сравнению с 1кв17 и достиг уровней 2014 года. Рост активности на рынке ипотечного кредитования обеспечивался в первую очередь снижением процентных ставок. Ставки по вновь выданным кредитам снизились до 11,3% во 2кв17 по сравнению с 11,8% в 1 кв17 и 12,5% в 2016 году. Некоторое смягчение наблюдалось и по неценовым параметрам: в частности, средневзвешенный срок кредитования в июне достиг максимального значения с июля 2014 года. По данным опроса Банка России, во второй половине года банки ожидают дальнейшего смягчения условий ипотечного кредитования, а также активизации спроса на фоне продолжающегося повышения доступности жилья. В этих условиях оживление ипотечного рынка будет оказывать поддержку жилищному строительству и строительному комплексу в целом.





Источник: Росстат, Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.19 Оживление ипотечного кредитования способствует снижение ставок

Рис.3.2.20 Оживление ипотечного кредитования способствует повышению доступности жилья

Выпуск продукции инвестиционного машиностроения в июле несколько замедлился после динамичного роста последних двух месяцев. В июле годовые темпы роста производства машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения упали более чем в два раза по сравнению с первым полугодием (до 5,2% г/г с 10,9% г/г в январе-июне). При этом замедление было главным образом связано с динамикой волатильных товарных групп, в том числе грузовых автомобилей и автобусов. Темпы роста производства по другим группам товаров продемонстрировали менее существенное снижение или оставались стабильными.

Предварительные данные таможенной статистики указывают на стабилизацию инвестиционного импорта в июле. Импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья с устранением сезонности в июле остался на уровне предыдущего месяца, в то время как во 2кв17 среднемесячный темп роста данного показателя составил более 7,5% м/м sa.

По оценкам Минэкономразвития, во второй половине года восстановление инвестиций продолжится более умеренными темпами за счет исчерпания эффекта компенсационного роста. Минэкономразвития ожидает сохранения положительной динамики инвестиций в терминах помесячных приростов в следующие месяцы, однако годовые темпы роста инвестиций несколько снизятся за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года. При этом с учетом успешного первого полугодия динамика инвестиций за год может существенно превысить текущий прогноз Минэкономразвития (2,0%).

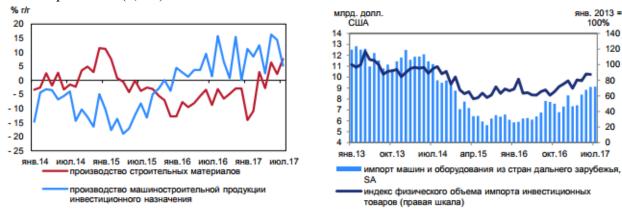


Рис.3.2.22 Восстановление оказывает поддержку стройматериалов

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

строительства производству

Рис.3.2.23 Инвестиционный импорт стабилизируется после бурного роста во 2 квартале

Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Показатели инвестиционной активности

	7 mec17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			6,3				2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			2,5				2,0		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	7,1	3,2	5,3	3,8	-0,4	-4,3	-4,3	-4,8
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,7	2,1	0,5	1,1	1,2	-0,5		
Производство инвест. товаров ²									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	6,8	4,4	6,6	7,0	-0,8	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-2,3	2,6	3,1	5,0	-4,8	-0,2		
Импорт инвестиционных товаров ³									
в % к соотв. периоду предыдущего года			36,9	43,3	44,3	23,7	7,0	5,5	-30,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			11,0	-0,7	11,0	-1,5	9,2		
Грузоперевозки инвест. товаров ⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,0	-11,0	-6,2	-8,6	-6,1	-3,6	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-2,4	-2,7	-1,9	-2,6	-0,8	8,5		

Источник: Росстат, ФТС, РЖД, Расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7/econ_picture_20170828.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7

² Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

³ Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

⁴ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

3.3 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)

Республика Татарстан

Татарстан расположен в месте слияния двух крупнейших рек Волги и Камы и служит своего рода мостом между европейской и азиатской частью России.

Республика по площади (67,8 тыс.кв.км) больше таких европейских стран как Бельгия или Нидерланды и примерно равна Ирландии.

В Татарстане веками вместе проживают татары (53,2%) и русские (39,7%), чуваши и удмурты, мордва и марийцы, украинцы и башкиры - всего 173 национальности, 3,8 млн. человек.

Татарстан - динамично развивающийся регион, успехи которого базируются на прочной основе экономической стабильности. Республика известна в России и за рубежом как центр нефтедобычи и нефтехимии, производитель всемирно известных грузовиков КАМАЗ и вертолетов МИ, один из лидеров российского сельскохозяйственного производства.

Являясь местом встречи цивилизаций, символическим «перекрестком» религиозных и культурных традиций Востока и Запада, Азии и Европы, Татарстан накопил богатейший опыт межэтнического и межконфессионального согласия. Опираясь на него, республика развивает свои контакты с миром, выстраивает торговые, научные и культурные связи.

Казань - столица Татарстана

Столица республики - город Казань с населением свыше 1,1 млн. человек. В 2005 году Казань праздновала свое тысячелетие. Более 40% населения города - молодежь, в городе действует около 40 вузов, в том числе отметивший свое 200-летие Казанский университет, получиивший в 2009 году статус федерального, а также Казанский национальный исследовательский технический университет им.А.Н.Туполева и Казанский национальный исследовательский технологический университет.

В преддверии проведения в Казани матча Чемпионата мира по футболу 2018 г. активно развивается инфраструктура города.

Татарстан - исторический регион

Расположенный на пересечении торговых путей Татарстан исторически был призван выполнять роль политического и торгово-экономического центра.

Душой и сердцем тысячелетнего города является Казанский Кремль, включенный в список «Всемирного наследия» ЮНЕСКО.

Болгар, столица раннефеодального государства Волжской Булгарии, овеян легендами и связан с принятием ислама булгарами - предками казанских татар, расцветом государства Волжской Булгарии в XIII-XIV вв.

В живописном устье реки Свияги расположен остров-град Свияжск - уникальный исторический и архитектурно-художественный комплекс второй половины XVI-XX века. После основания в 1551 году города и монастырей он несколько веков был общероссийской православной святыней.

Кроме Казани, свой тысячелетний юбилей отметила и Елабуга, город уникальной купеческой архитектуры XIX в., сохранивший до наших дней свой неповторимый облик и уникальный ландшафт.

Культура

Знаковыми мероприятиями культурной жизни республики являются крупные международные фестивали: оперный им. Ф.И.Шаляпина, фестиваль классического балета им. Р.Нуриева, фестиваль современной музыки «Европа-Азия» и фестиваль татарской песни имени Рашита Вагапова. Ежегодно осенью в Казани проходит Международный фестиваль мусульманского кино. С 2008 г. ежегодно в Казани проходит музыкальный фестиваль «Сотворение мира».

В Татарстане свыше сотни музейных учреждений. Посещаемость постоянных экспозиций и выставок музеев превышает 1,7 млн. человек.

Религии

Традиционными для республики конфессиями являются ислам и православие. В Татарстане также представлены католицизм, протестантство, иудаизм и другие конфессии.

Соблюдение баланса интересов двух крупных конфессий и равенства всех религий перед законом лежит в основе межконфессионального согласия в республике.

В Татарстане реализуется масштабный проект по одновременному восстановлению памятников истории и культуры, религиозных святынь - древнего города Болгар и острова-града Свияжск.

Панорама Казанского Кремля, где мечеть Кул Шариф и Благовещенский Собор обрамлены древними крепостными стенами, стала своеобразным символом Татарстана, узнаваемым во всем мире.

Спорт

Развитие спорта, как профессионального, так и массового, является приоритетным направлением в республике.

Команды Татарстана по разным видам спорта неоднократно завоевывали титулы чемпионов России, выигрывали кубки страны, добивались высоких результатов на международных состязаниях. Достижения футбольного клуба «Рубин», хоккейного клуба «Ак Барс», мужской команды «Синтез» по водному поло, волейбольной команды «Зенит-Казань», команды мастеров по хоккею на траве «Динамо-Казань», баскетбольного клуба «УНИКС» привели к признанию Казани спортивной столицей России.

На олимпиаде в Пекине Татарстан был представлен 12 спортсменами, которые завоевали 5 медалей, в том числе - 3 золотые.

Источник информации: http://tatarstan.ru.

3.4 Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-июль 2017 года

Основные экономические и социальные показатели

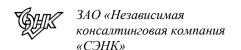
	Январь- июль	В % к январю-		2017г. % к	(Справочно:	
	2017r.	июлю 2016г.	июню 2017г.	июлю 2016г.	январь- июль	июль: в 9	
					2016г. в % к январю- июлю 2015г.	июню 2016г.	июлю 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	×	103,4	101,1	103,5	103,2	103,4	102,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ¹⁾ , млн. рублей	1220772,8	114,1 ²⁾	96,5 ²⁾	113,8 ²⁾	101,5 ²⁾	90,3 ²⁾	100,92)
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ³⁾ , млн. рублей	119829,3	99,9	89,5	91,5	105,3	103,7	105,6
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади	1321,5	105,3	139,1	132,6	98,4	140,8	80,4
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	108457,1	100,2	111,6	96,1	103,6	147,6	110,7
Грузооборот автотранспорта крупных и средних предприятий всех видов деятельности, млн. т-км	2105,6	102,3	97,0	96,1	123,3	99,0	117,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	465079,1	102,2	98,8	101,5	97,8	105,2	92,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	155163,0	98,4	107,3	95,9	99,7	107,3	99,6
Индекс потребительских цен	×	103,2	100,4	102,9	106,3	100,6	105,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾ - в том числе реализуемых на	×	108,6	101,4	101,3		99,2	
внутреннем рынке	x	106,4	100,9	100,7		100,0	
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	12,9	×	98,8	85,0	x	99,1	91,2

¹⁾ С досчетом на малое предпринимательство. По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». Показатель «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по «чистым» видам экономической деятельности.

²⁾ В действующих ценах.

³⁾ Начиная с итогов за январь 2016 года, в объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением.

⁴⁾ Индекс цен производителей промышленных товаров с 2017 года рассчитывается в соответствии с новым классификатором товаров (ОКПД2) по следующим видам экономической деятельности (ОКВЭД2): «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по



ликвидации загрязнения». За 2016 год представлены сопоставимые данные, рассчитанные в соответствии с новым классификатором видов экономической деятельности ОКВЭД2.

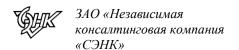
	Январь-	В%к	Июнь	2017r.	(Справочно:			
	июнь	январю-	в 9	в%к		июнь 2			
	2017r.	июню	маю	июню	июнь	в %	K		
		2016r.	2017r.	2016r.	2016г. в % к январю- июню 2015г.	в % к 2016г. январю- июню			
Внешнеторговый оборот ¹⁾ ,									
млн. долларов США	8509,5		×	×	73,2	I	X		
экспорт	6649,5	163,0	x	×	68,5	x	x		
импорт	1860,0	161,5	X	x	96,7	x	x		
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млн. руб.	210952,7	98,1	×	×	101,6	×	x		
Реальные денежные доходы	×	96,7	105,7	98,5	95,8	105,2	99,3		
Реальные располагаемые									
денежные доходы ³⁾	×	96,6	106,1	97,7	95,9	105,6	98,2		
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях									
республики, включая малое									
предпринимательство ⁴⁾									
номинальная, рублей	31488,3						108,8		
реальная	X	103,2	99,9	102,4	101,6	98,4	103,2		

- 1) По данным таможенной статистики внешней торговли и взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (EAЭС), по состоянию на 7 августа 2017г.
- ²⁾ Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. № 569.
- ³⁾ Доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.
- ⁴⁾ Начиная с итогов за январь 2017г., официальная статистическая информация сформирована на основе новой версии Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2). Информация представлена по хозяйственным видам экономической деятельности; за 2017г. данные предварительные.

Источник информации: http://tatstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tatstat/ru/publications/ official_publications/electronic_versions/

3.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Казани по состоянию на 01.09.2017г.

Источник: Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2017 разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риелторов РТ.



Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в городе Казани (в тыс.руб./кв.м)

Наименование района	Административные,	Торговые площади,	Производственно-
г.Казани	офисные помещения,	пункты общественного	складские помещения
	бизнес-центры	питания	
Авиастроительный	30-60	30-70	7-12
	(мин.25, макс.100)*	(мин.25, макс.100)*	(макс.20)*
Вахитовский	40-90	50-100	9-19
	(макс.100)*	(макс.200)*	
Кировский	30-70	30-65	10-19
	(мин.25, макс.90)*	(мин.25, макс.100)*	(макс.30)*
Московский	39-70	39-100	9-18
	(макс.100)*	(макс.150)*	(макс.30)*
Ново-Савиновский	40-100	40-100	15-21
	(макс.180)*	(макс.150)*	
Приволжский	45-70	45-90	10-17
	(макс.100)*	(макс.100)*	(макс.20)*
Советский	35-80	40-100	15-22
	(макс.100)*	(макс.140)*	(макс.57)*

Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в городе Казани (руб./кв.м/мес)

Наименование района		Диапазон арендных ставок	
г.Казани	офисных помещений	торговых помещений	производственно- складских помещений
Авиастроительный	350-500	400-600	90-200
		(макс.1000)*	(макс.400)*
Вахитовский	500-900	650-1000	160-220
	(макс.1300)*	(макс.1500)*	
Кировский	400-600	450-600	120-200
		(макс.1500)*	(макс.300)*
Московский	400-700	500-1000	150-300
	(макс.1000)*	(макс.1400)*	(макс.400)*
Ново-Савиновский	500-800	650-1000	150-300
	(макс.1100)*	(макс.2000)*	
Приволжский	400-700	500-800	100-250
		(макс.1300)*	
Советский	450-700	500-1000	100-250
		(макс.1300)*	(макс.400)*

^{*}информация по единичным сделкам, мин.-минимальная цена, макс- максимальная цена.

3.5 Ценообразующие факторы для объекта оценки производственноскладского назначения

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 рекомендуемой 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.

Стоимость больших площадей (свыше 1000 кв.м) также обычно дешевле в пересчете на 1 кв.м. стоимости стандартных помещений (меньше 100 кв.м.).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Расширенны	Среднее	
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены производственно-складского объекта площадью 1000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м	0,79	0,81	0,80

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{1000\kappa e.m}{100\kappa e.m}\right)^{-0,1} = 0.8$$

Коэффициент (-0,1) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Kopp. = \left(\frac{x_{oo}}{x_{A}}\right)^{-0.1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

хоо – площадь объекта оценки;

 x_{A} — площадь аналога.

Коэффициенты указаны Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3)

• Наличие ж/д путей.

Наличие на базе или вблизи нее ж/д ветки делает ее более привлекательной и «дорогим». Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) базы обеспеченные ж/д веткой дороже в среднем на 15%.

• Наличие отопления.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого	0,73
же отапливаемого объекта	
Отношение арендной ставки неотапливаемого объекта к арендной ставке	0,72
такого же отапливаемого объекта	

• Материал стен.

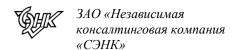
Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к	0,81
удельной цене такого же объекта из кирпича/бетона	
Отношение арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к	0,72
арендной ставке такого же объекта из кирпича/бетона	

• Внутриквартальное местоположение.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) 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

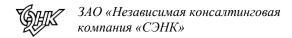


При оценке внутриквартально расположенных объектов следует применять скидку 21% относительно аналогов на 1 линиях. И наоборот, при оценке объекта на 1 линии следует применять премию 27% (т.к. 1/0,79 = 1,27) к аналогам, расположенным внутриквартально.

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%).

• Месторасположение.

Недвижимость на окраине города стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в центре города, недвижимость в малых городах стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в крупных городах. Разница цен может достигать десятков раз.



3.6 Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой Продажа недвижимости, предназначенной для производственно-складского назначения

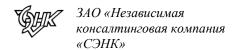
№		Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Цена, руб./ кв.м.	Площадь ЗУ, кв.м.	Наличие отопления	Этажность	Материал стен	Расположение в городе	Внутриквартальн ое расположение	Источник информации	Контактные данные
1	ул.Гвардейская д.54е	5 360 000	386,1	13 882	532	нет	1 этаж	кирпич	район жилой застройки	2 линия	https://www.domofond.ru/ko mmercheskayanedvizhimost- na-prodazhu-kazan- 175126024	-
2	ул. Тульская,43	3 160 000	195,0	16 205	229	в наличии	1 этаж	кирпич	пром. часть города	в глубине квартала	http://kazan- me.ru/kazan/prodam- skladskoje-pomeshhenije-195 00-msup2-1004274.phtml	89270303300
3	ул Складская	7 900 000	379,7	20 806	750	в наличии	1 этаж	кирпич	пром. часть города	1 линия внутриквартал. улицы	https://www.domofond.ru/ko mmercheskayanedvizhimost- na-prodazhu-kazan- 186383571	
4	ул. Адмиралтейская (в районе дома №3)	7 499 999	550,0	13 636	600	в наличии	1 этаж	кирпич	пром. часть города	2 линия	https://www.domofond.ru/ko mmercheskayanedvizhimost- na-prodazhu-kazan- 186716957	•

Аренда недвижимости, предназначенной для производственно-складского назначения

№		Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь строений, кв.м	Расположение в городе	Наличие отопления	Внутриквартальное расположение	Коммунальные платежи	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Аделя Кутуя,124	320	144,0	пром. часть города	в наличии	в глубине квартала	включены	https://www.domofond.ru/kommerches kayanedvizhimost-v-arendu-kazan- 183045385	2980680
2	ул. Леваневского,2а	300	200,0	пром. часть города	в наличии	1 линия	не включены	https://www.domofond.ru/kommerches kayanedvizhimost-v-arendu-kazan- 181453860	Аренда 89631227939
3	ул. Техническая, 17	300	62,6	пром. часть города	в наличии	2 линия	не включены	https://www.domofond.ru/kommerches kayanedvizhimost-v-arendu-kazan- 193165440	ООО "Алекс" 89872965432
4	ул. Сибирский тракт,34 (за ТК "Биг зур")	250	212,6	пром. часть города	в наличии	в глубине квартала	не включены	https://www.domofond.ru/kommerches kayanedvizhimost-v-arendu-kazan- 136244126	Виолеитта 89872973344

Продажа земельных участков коммерческого назначения

Nο	Адрес: г.Казань	рес: г.Казань Площадь Цена Цена за Кадастровый №, Внутри				Виутрикватальное	Источник информации	Контактные
0 12	гадрост гихизии2	(кв.м)	объекта, руб.		разрешенное использование	расположение	пото пинк пифорицани	данные
1	ул. Сары Садыковой / ул.Габдуллы Тукая	1 717	12 990 000	7 566	16:50:011723:28 Для размещения объектов транспорта	центральный р-н, 1 линия	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i- zemelnye-uchastki/zemelnyy- uchastokid5252805/	
2	пр-кт Победы/ пер.Дорожный	6 779	45 000 000	6 638	16:50:140101:93 и 16:50:140101:92 Под размещение производственных цехов и площадки для хранения автомобилей		I	Супермаркет недвижимости 88435109610
3	ул Родины	6 978	35 000 000	5 016	16:50:060201:627 Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов территория базы	-	https://www.domofond.ru/uc hastokzemli-na-prodazhu- kazan-193077633	Элком-Дом 89033050005
4	ул.Техническая	15 000	75 000 000	5 000	часть 16:50:080533:99 под административные, бытовые, производственные здания и сооружения	-	https://www.domofond.ru/uc hastokzemli-na-prodazhu- kazan-171796518	Евгений 89600379600



3.7 Основные выводы из анализа рынка

Рынок производственно-складских зданий в г.Казани развит достаточно хорошо.

Цены предложений на аналогичную недвижимость в промышленной части города составляют 13-21 тыс.руб./кв.м. Наиболее важными ценообразующими факторами при этом являются местоположение недвижимости, площадь, наличие отопления и внутреннее состояние здания.

Подробнее – см. раздел 4.4.отчета (посвященный применению сравнительного подхода для оценки недвижимости).

Стоимость аренды аналогичных помещений составляет 250-320 руб/кв.м. (без учета коммунальных платежей).

Основная мотивация сделок – приобретение объектов недвижимости для ведения бизнеса, организации торговли.

Ликвидность аналогичной недвижимости можно оценить как среднюю. Для недвижимости данного сектора характерно небольшое количество потенциальных покупателей и высокие сроки экспозиции продаваемых на рынке объектов

Часть 4. Описание процесса оценки здания в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

4.1. Теоретическая часть

Основные понятия и определения

Стоимость

<u>Стоимость</u> – 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.

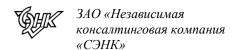
Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Оценка права собственности

Оценка проводилась для права собственности на объект 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** (contormity) 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

Объектом оценки является помещение, расположенное в здании производственного назначения. Оценщиком было принято решение определить стоимость объекта оценки исходя из стоимости здания целиком. То есть, первоначально определена стоимость 1 кв.м. отдельно стоящего здания, далее путем умножения полученной стоимости на площадь оцениваемого помещения, получена стоимость объекта оценки.

В рамках данного Отчета для определения рыночной стоимости здания были использованы все нижеперечисленные подходы.

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- рыночный 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.

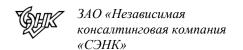
Каждый из примененных подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода, которые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

Методы оценки земельного участка

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с



земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- 1. местоположение и окружение;
- 2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- 3. физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- 4. транспортная доступность;
- 5. инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- 1. условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- 2. условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- 3. обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- 4. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

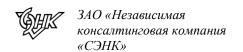
Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и



изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

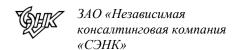
Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:



определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты; расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

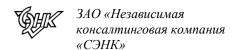
расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:



расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

4.2. Расчет стоимости земельного участка 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

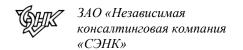
Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями – зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

- Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.
- Участок используется наилучшим образом.
- Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.
- Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

На наш взгляд расчет стоимости объекта оценки методом выделения не может привести к адекватным результатам по следующим причинам:

- При оценке стоимости единого объекта недвижимости (в данном случае здание склада) с позиций сравнительного подхода необходимо будет учитывать различие в площади земельных участков и коэффициента застройки между оцениваемой базой и аналогами. На практике это обычно учитывается через различие в стоимости земельных участков под оцениваемой базой и под аналогами. Т.е. стоимости земельных участков должны быть известна заранее, что противоречит условиям нашей задачи поиска стоимости участка.
- Практически все производственные базы, как правило, были построены еще до распада Советского Союза, т.е. имеют значительный накопленный износ. Большинству производственных баз присущ и внешний износ. Это еще больше снижает точность расчета.
- Как правило, большинство складов располагаются в промышленных районах, на окраинах городов, где стоимость земли довольно низкая. Т.е. в структуре стоимости склада доля земельного участка обычно невелика. Метод выделения предполагает вычитание из стоимости единого объекта недвижимости (А) стоимости улучшений земельного участка (Б), т.е. в данном случае предлагается из большого числа (А) вычитать большое число (Б), чтобы в результате получить маленькое число (В). Даже небольшие относительные погрешности при расчете стоимости А и Б (например



плюс-минус 5%-10%) оборачиваются огромной погрешностью для числа В. Т.е. данный метод дает очень высокую погрешность при оценке «промышленных» земель.

Поэтому мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.

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, создаваемая 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 практически отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать сколь нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространённым методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

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).

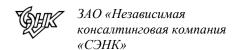
Данный метод не был применен оценщиком. Причины тут те же самые, что и для метода выделения. Несмотря на кажущуюся разность между этими методами, фактически они предлагают одну идею: вычесть из стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод подходит для незастроенных участков.

Метод фактически предлагает рассчитать NPV инвестиционного проекта по освоению земельного участка. Освоение участка заключается в строительстве и дальнейшей продаже (либо



сдаче в аренду) объекта недвижимости либо группы объектов недвижимости. При расчете стоимости инвестиционного проекта предполагается отсутствие первоначальных инвестиций в покупку участка, поэтому NPV инвестиционного проекта укажет максимальную стоимость, которую можно заплатить за участок не сделав проект убыточным.

Данный метод можно применить в том случае, если удается точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для уже существующих 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.

В противном случае метод может выродиться в своеобразное «гадание на кофейной гуще», поскольку оценщику невозможно точно, в разумные сроки и неся разумные затраты установить какие именно разрешения и на каких именно условиях могут быть получены для участка. Отметим также высокую чувствительность модели оценки по данному методу к малейшим изменениям значений основных параметров: себестоимость строительства 1 кв.м объекта недвижимости, площадь объекта недвижимости, запланированная к строительству, сроки строительства, прогнозная цена продажи объекта недвижимости (необходимо спрогнозировать цены на недвижимость через 1-3 года), время экспозиции при продаже, ставка дисконтирования. Стоимость участка — это фактически разность между ценой продажи и ценой строительства (приведенная к текущей дате). Это разность между большими числами. Небольшие колебания уменьшаемого и вычитаемого приводят к очень большим относительным колебаниям разности. Поэтому даже небольшие, казалось бы несущественные, ошибки во входных параметрах приводят к большой погрешности при определении стоимости участка.

На наш взгляд, в данном случае условия для применения метода предполагаемого использования отсутствуют.

Вывод

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

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля — это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

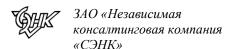
Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим, поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли — это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Также мы пришли к выводу о невозможности применения «комбинированных» методов, сочетающих в себе элементы затратного и сравнительного (либо доходного) подходов.

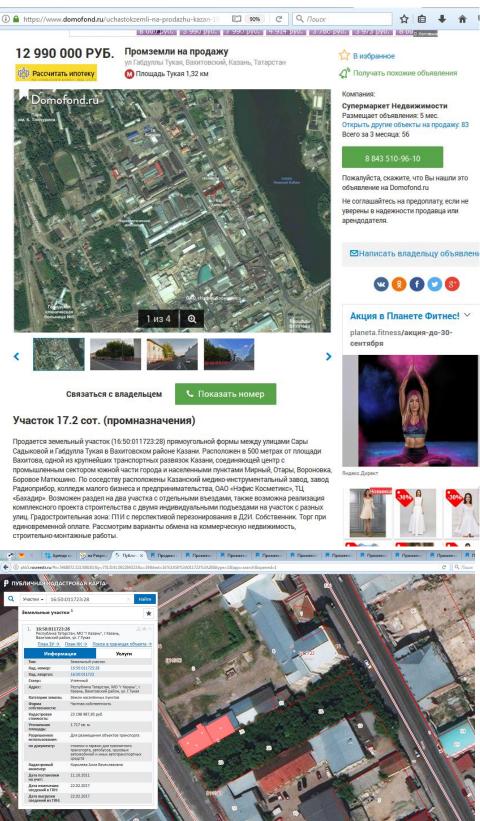


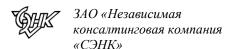
Расчет рыночной стоимости участка сравнительным подходом (метод сравнения продаж) Объекты-аналоги

№	Адрес: г.Казань Площадь Цена Цена за Кадастро		Кадастровый №,	Внутрикватальное	Источник информации	Контактные		
		(кв.м)	объекта,	кв.м, руб.	разрешенное использование	расположение		данные
			руб.					
1	ул. Сары	1 717	12 990 000	7 566	16:50:011723:28	центральный р-н,	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-	Супермаркет
	Садыковой /				Для размещения объектов	1 линия	zemelnye-uchastki/zemelnyy-	недвижимости
	ул.Габдуллы Тукая				транспорта		uchastokid5252805/	88435109610
2	пр-кт Победы/	6 779	45 000 000	6 638	16:50:140101:93 и	р-н крупной	https://www.domofond.ru/uc	Супермаркет
	пер.Дорожный				16:50:140101:92	транспортной	hastokzemli-na-prodazhu-	недвижимости
					Под размещение	магистрали,	kazan-185172822	88435109610
					производственных цехов и	2 линия		
					площадки для хранения			
					автомобилей			
3	ул Родины	6 978	35 000 000	5 016	16:50:060201:627	промышленная	https://www.domofond.ru/uc	Элком-Дом
					Для иных видов использования,	часть города	hastokzemli-na-prodazhu-	89033050005
					характерных для населенных	2 линия	kazan-193077633	
					пунктов			
				1	территория базы			
4	ул.Техническая	15 000	75 000 000	5 000	часть 16:50:080533:99	промышленная	https://www.domofond.ru/uc	Евгений
					под административные,	часть города	hastokzemli-na-prodazhu-	89600379600
					бытовые, производственные	1 линия	kazan-171796518	
					здания и сооружения			

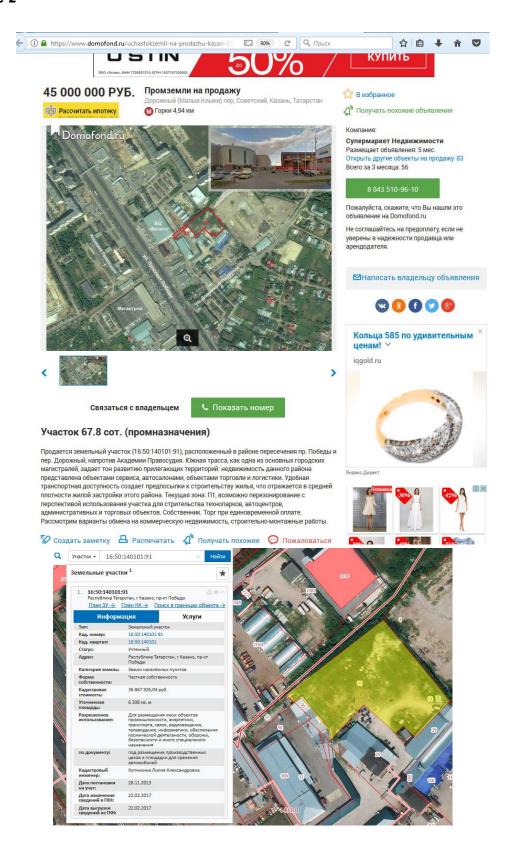


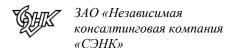
Скриншоты объявлений Аналог 1

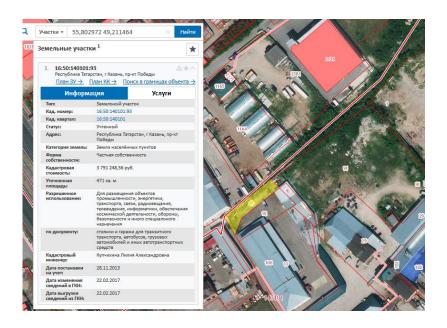




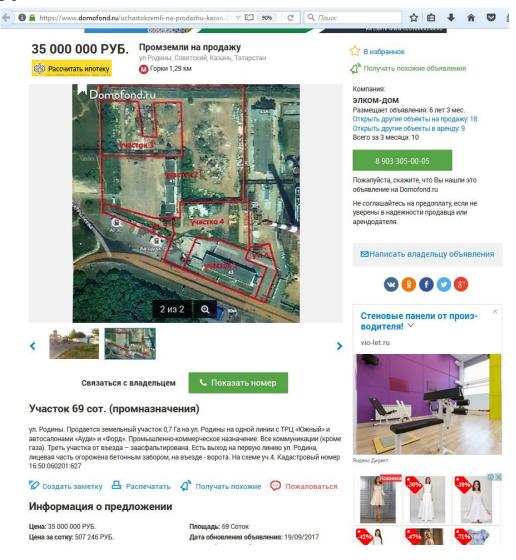
Аналог 2

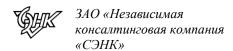


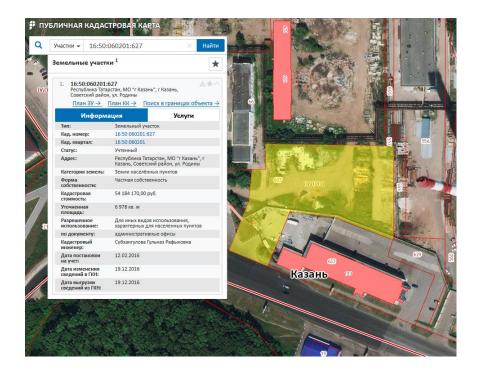


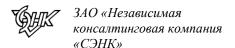


Аналог 3

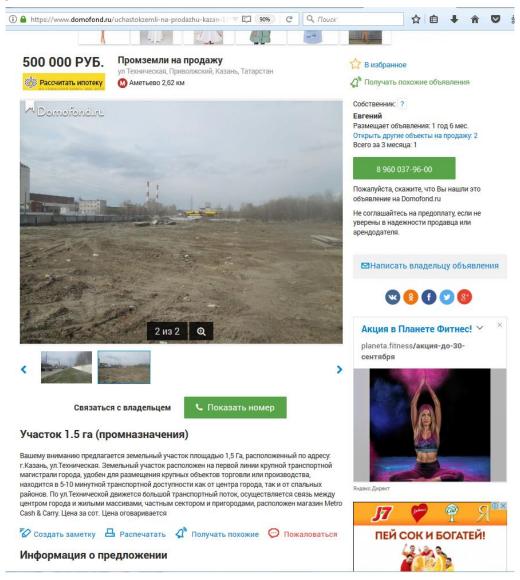


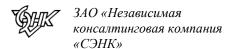




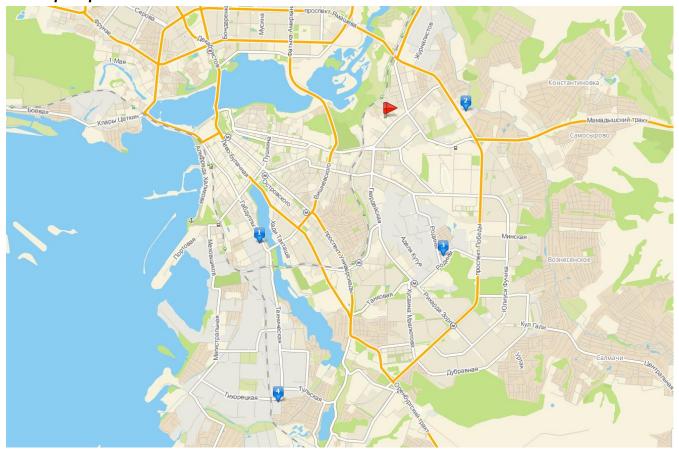


Аналог 4

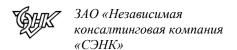




Карта расположения объектов-аналогов



Расположение объекта оценки обозначено красным флажком, а объектов-аналогов соответствующими цифрами №1-4



Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

Корректировка на торг (№1).

Корректировка подразумевала снижение цен аналогов 11,6% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Эта скидка соответствует максимальной скидке на цены предложений земельных участков под индустриальную застройку на активных рынках. Использование максимальной скидки связано с усилившимися кризисными явлениями на рынке недвижимости.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеют место следующие значения скидок на торг:

Возможные скидки на торг

Показатель	Расшир. инто	Среднее	
	Мин.	Макс.	
Земельные участки под индустриальную застройку на активных рынках	11,1%	12,1%	11,6%

- Корректировка на наличие железнодорожных путей (№2).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) участки обеспеченные ж/д тупиком дороже на 16%.

При оценке объектов без ж/д тупика следует применять скидку 14% относительно аналогов с ж/д веткой (т.к. 1-1/1,16=14%). И наоборот, при оценке объекта с ж/д тупиком следует применять премию 16% к аналогам без тупика.

При этом, на наш взгляд, существуют и промежуточные состояния, когда объект недвижимости расположен поблизости с ж/д тупиком. Для таких объектов мы предлагаем применять коэффициент 1,08 относительно объектов с ж/д тупиком.

Теперь укажем таблицу корректировок:

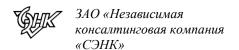
Объект-аналог →	С ж/д веткой	Рядом	Без ж/д ветки
Объект оценки ↓			
С ж/д веткой	0%	8%	16%
Рядом	-7%	0%	8%
Без ж/д ветки	-14%	-7%	0%

У объекта оценки и объектов аналогов ж/д пути отсутствуют, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь (№3).

Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые участки всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки.

Стоимость больших площадей (свыше 10 га) также обычно дешевле в пересчете на 1 га стоимости стандартных участков.



Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Среднее
Отношение удельной цены участка под индустриальную застройку площадью 10 га к	0,8
удельной цене такого же объекта площадью 1 га	

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{100000\kappa e.m}{10000\kappa e.m}\right)^{-0,1} = 0.80$$

Коэффициент (-0,10) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Kopp. = \left(\frac{x_{oo}}{x_{A}}\right)^{-0.1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

хоо – площадь объекта оценки;

 x_{A} – площадь аналога.

• Корректировка на внутриквартальное местоположение (№4).

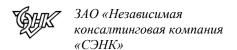
Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место 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 1,135 относительно объектов на удалении от магистралей.

.



- Корректировка на местоположение (№5).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) цена зависит от территориального местоположения.

Отношение цен земельных участков по отношению к населенному пункту	Мин	Макс	Среднее
Центры административных районов	0,85	0,88	0,86
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,81	0,79
Р-н крупных транспортных магистралей	0,73	0,89	0,81
Р-н вокруг промпредприятий (окраина)	0,70	0,87	0,79
Р-н среднеэтажной застройки	0,69	0,84	0,76

– Корректировка на назначение (разрешенное использование) участка №6

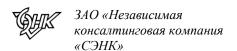
Объект оценки и объекты аналоги имеют назначение под индустриальную застройку и расположены вблизи или непосредственно в промышленных частях города.

- Другие корректировки.

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам участки-аналоги и оцениваемый участок близки между собой.

- Взвешивание скорректированных цен аналогов.

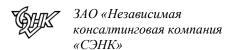
После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. 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.



Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

	-,					
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		7 566	6 638	5 016	5 000
Общая площадь	кв.м	325,00	1 717	6 779	6 978	15 000
Единица сравнения - цена за 1						
кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или						
предложение Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		6 688	5 868	4 434	4 420
Корректировка №2	pyo.		0 000	3 000	1 13 1	1 120
Наличие ж/д ветки						
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%	1,00	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		6 688	5 868	4 434	4 420
Корректировка №3	PJ C.		0 000	5 000		20
Влияние площади на удельную						
цену						
Площадь, кв.м		325,0	1 717	6 779	6 978	15 000
Корректировка	%		18%	34%	35%	45%
Скорректированная цена	руб.		7 892	7 863	5 986	6 409
Корректировка №4						
Внутрикватальное						
расположение						
Внутрикватальное расположение		2 линия	1 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Коэффициент на местоположение		1,135	1,270	1,135	1,135	1,270
Корректировка	%		-11%	0%	0%	-11%
Скорректированная цена	руб.		7 053	7 863	5 986	5 728
Корректировка №5						
Местоположение						
Местоположение		район жилой застройки	центр. район	район крупной транспортнгой магистрали	пром. часть города	пром. часть города
Индикатор стоимости складской недвижимость согласно мониторингу, тыс.руб./кв.м.		0,79	0,86	0,81	0,79	0,79
Корректировка	%		-8%	-2%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		6 479	7 669	5 986	5 728
Корректировка №6	1			1		
Назначение						
Назначение		под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Коэффициент		0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
** *			6 479	7 669	5 986	5 728
Скорректированная цена	руб.				1	1
Скорректированная цена Согласование результатов	руб.					
** *	руб.		29%	34%	35%	56%
Согласование результатов Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.					
Согласование результатов Общая валовая коррекция (ОВК) Оценочный балл	руб.		3,4928	2,9412	2,8571	1,7976
Согласование результатов Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.					

Стоимость оцениваемого участка составила 6 546 руб. за 1 кв.м. Стоимость оцениваемого участка составила 2 127 450 руб., округленно — 2 127 000 руб.:



Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

Использованные аналоги характеризуются повышенными показателями общей валовой коррекции (ОВК). Считается, что превышение значения ОВК 30% указывает на то, что подобранный для оценки аналог слишком сильно отличается от оцениваемого объекта. Величина 30% является количественным сигналом для возникновения сомнения в качестве подобранного аналога: сильные различия указывают на то, что подобранный для сравнения объект недвижимости не является по большому счету аналогом объекта оценки.

Однако, на практике выдержать требование ОВК<30% представляется очень проблематичным. Даже на активных рынках трудно подобрать сразу несколько объектов недвижимости, которые можно было считать копиями оцениваемого здания или помещения. Участки могут различаться по площади (что сразу сказывается на цене 1 кв.м), внутриквартальным расположением, расположением в городе, местоположением.

В нашей ситуации все подобранные аналоги имеют одно назначение, как и объект оценки.

Поэтому, на наш взгляд, все подобранные для оценки аналоги действительно можно рассматривать как аналоги для объекта оценки, несмотря на повышенные значения ОВК некоторых из них.

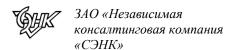
Проведенный ниже статистический анализ покажет, что подобранная для оценки выборка аналогов является однородной.

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки		
Число аналогов	4	4		
Коэффициент вариации	20,9%	13,3%		
Асимметрия	0,62	1,80		
Эксцесс	-6,01	2,34		
Стандартное отклонение	1 267	861		
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	3 521	4 744		
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	8 589	8 187		

Статистическая обработка объектов аналогов

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 названо «асимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии 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 $\pm 1,5$ стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонений.

Стандартное отклонение — несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины *х* 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 2 стандартных отклонений 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 2 стандартных отклонений 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.

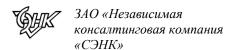
Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле $\nu = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. В числителе — среднеквадратическое отклонение, в знаменателе — выборочное 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 скошено 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 $\sigma_{av} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n — объем выборки (количество аналогов).



Результат анализа: Асимметрия в норме.

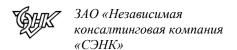
Эксцесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значимо отличен от 0, то функция плотности либо имеет более закругленный, либо более острый пик, чем пик плотности нормального распределения. Функция плотности нормального распределения имеет эксцесс равный 0. Рассчитывается при помощи функции ЭКСЦЕСС пакета MS Excel.

Результат анализа: Эксцесс в норме.

Вывод о стоимости земельного участка

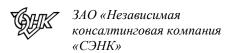
Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	
Земельный участок. Кадастровый №16:50:050139:0027	325,00	2 127 000	
Итого:		2 127 000	



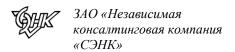
Дополнительно: расчет стоимости земли под аналогами в сравнительном подходе.

Расчет и корректировки аналогичны представленным выше.

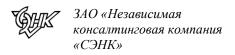
Аналог 1						
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		7 566	6 638	5 016	5 000
Общая площадь	кв.м	532,00	1 717	6 779	6 978	15 000
Единица сравнения - цена за 1						
кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или						
предложение	<u> </u>				-	
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		6 688	5 868	4 434	4 420
Корректировка №2						
Наличие ж/д ветки	<u> </u>					
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		6 688	5 868	4 434	4 420
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную						
цену						
Площадь, кв.м		532,0	1 717	6 779	6 978	15 000
Корректировка	%		12%	28%	28%	38%
Скорректированная цена	руб.		7 491	7 511	5 676	6 100
Корректировка №4						
Внутрикватальное						
расположение						
Внутрикватальное расположение		2 линия	1 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Коэффициент на местоположение		1,135	1,270	1,135	1,135	1,270
Корректировка	%		-11%	0%	0%	-11%
Скорректированная цена	руб.		6 695	7 511	5 676	5 452
Корректировка №5						
Местоположение						
Местоположение		район жилой застройки	центр. район	район крупной транспортнгой магистрали	пром. часть города	пром. часть города
Индикатор стоимости складской						
недвижимость согласно		0,79	0,86	0,81	0,79	0,79
мониторингу, тыс.руб./кв.м.						
Корректировка	%		-8%	-2%	0%	0%
Скорректированная цена	_		6 150	7 326	5 676	5 452
Корректированная цена Корректировка №6	руб.		0 150	7 320	3 0 / 0	3 432
** *	├			 		
Назначение	-					
Назначение		под индустриальную	под индустриальную	под индустриальную	под индустриальную	под индустриальную
Пазначение		застройку	застройку	застройку	застройку	застройку
Коэффициент	—	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Корректировка	%	-,	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		6 150	7 326	5 676	5 452
** *	руб.		0 130	7 320	3 070	J 7J4
Согласование результатов Общая валовая коррекция (ОВК)			23%	28%	28%	49%
**	├					2.0562
Оценочный балл	₩		4,4189	3,5714	3,5714	2,0563
Веса, принимаемые к расчету			32,45%	26,23%	26,23%	15,10%
Скорректированная цена	руб.		6 150	7 326	5 676	5 452
Средневзвешенное значение	1	6 229				



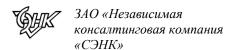
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		7 566	6 638	5 016	5 000
Общая площадь	кв.м	229,00	1 717	6 779	6 978	15 000
Единица сравнения - цена за 1						
кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или						
предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		6 688	5 868	4 434	4 420
Корректировка №2						
Наличие ж/д ветки						
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		6 688	5 868	4 434	4 420
Корректировка №3	r ,	<u> </u>				-
Влияние площади на удельную		1			1	
цену						
Площадь, кв.м		229,0	1 717	6 779	6 978	15 000
Корректировка	%		22%	39%	39%	50%
Скорректированная цена	руб.		8 159	8 157	6 163	6 630
Корректировка №4	PJC.		0 107	0 107	0.100	0 000
Внутрикватальное						
расположение						
Внутрикватальное расположение		в глубине квартала	1 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Коэффициент на местоположение		1,000	1,270	1,135	1,135	1,270
Корректировка	%		-21%	-12%	-12%	-21%
Скорректированная цена	руб.		6 424	7 187	5 430	5 220
Корректировка №5	pyo.		0 121	7 107	3 130	3 220
** *						
Местоположение						
Местоположение		пром. часть города	центр. район	район крупной транспортнгой магистрали	пром. часть города	пром. часть города
Индикатор стоимости складской		1				
недвижимость согласно		0,79	0,86	0,81	0,79	0,79
мониторингу, тыс.руб./кв.м.						
Корректировка	%		-8%	-2%	0%	0%
11 1	_		5 901	7 010	5 430	5 220
Скорректированная цена	руб.		3 901	7 010	3 430	3 220
Корректировка №6	-	 				
Назначение		<u> </u>		<u> </u>	<u> </u>	
Назначение		под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Коэффициент		0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		5 901	7 010	5 430	5 220
Согласование результатов	1,5	1			1	
Общая валовая коррекция (ОВК)			43%	51%	51%	71%
Оценочный балл		 	2,3116	1,9649	1,9649	1,4033
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	-	 	•		•	
Веса, принимаемые к расчету			30,24%	25,70%	25,70%	18,36%
Скорректированная цена	руб.	5.040	5 901	7 010	5 430	5 220
Средневзвешенное значение		5 940				



Аналог 3			1			
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		7 566	6 638	5 016	5 000
Общая площадь	кв.м	750,00	1 717	6 779	6 978	15 000
Единица сравнения - цена за 1						
кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		6 688	5 868	4 434	4 420
Корректировка №2	F)				1	
Наличие ж/д ветки						
Наличие ж/д ветки		в наличии	нет	нет	нет	нет
Коэффициент		1,16	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%	1,10	16%	16%	16%	16%
Скорректированная цена	руб.		7 758	6 807	5 143	5 127
Корректировка №3	rj					
Влияние площади на удельную						
цену						
Площадь, кв.м		750,0	1 717	6 779	6 978	15 000
Корректировка	%		8%	24%	24%	34%
Скорректированная цена	руб.		8 379	8 441	6 377	6 870
Корректировка №4						
Внутрикватальное						
расположение		1 линия				
Внутрикватальное расположение		т линия внутриквартал. улицы	1 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Коэффициент на местоположение		1,135	1,270	1,135	1,135	1,270
Корректировка	%		-11%	0%	0%	-11%
Скорректированная цена	руб.		7 488	8 441	6 377	6 140
Корректировка №5						
Местоположение						
Местоположение		пром. часть города	центр. район	район крупной транспортнгой магистрали	пром. часть города	пром. часть города
Индикатор стоимости складской недвижимость согласно мониторингу, тыс.руб./кв.м.		0,79	0,86	0,81	0,79	0,79
Корректировка	%		-8%	-2%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		6 879	8 233	6 377	6 140
Корректировка №6	r J					
Назначение						
		под	под	под	под	под
Назначение		индустриальную	индустриальную	индустриальную	индустриальную	индустриальную
		застройку	застройку	застройку	застройку	застройку
Коэффициент		0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		6 879	8 233	6 377	6 140
Согласование результатов	<u> </u>					
Общая валовая коррекция (ОВК)			35%	40%	40%	61%
Оценочный балл			2,8877	2,5000	2,5000	1,6494
Веса, принимаемые к расчету			30,28%	26,21%	26,21%	17,29%
Скорректированная цена	руб.		6 879	8 233	6 377	6 140
Средневзвешенное значение		6 975				



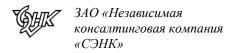
		ı	ı		1	1
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		7 566	6 638	5 016	5 000
Общая площадь	кв.м	600,00	1 717	6 779	6 978	15 000
Единица сравнения - цена за 1						
кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или						
предложение			_	_	_	-
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		6 688	5 868	4 434	4 420
Корректировка №2						
Наличие ж/д ветки						
Наличие ж/д ветки		нет	нет	нет	нет	нет
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		6 688	5 868	4 434	4 420
Корректировка №3						
Влияние площади на удельную						
цену						
Площадь, кв.м		600,0	1 717	6 779	6 978	15 000
Корректировка	%		11%	26%	27%	37%
Скорректированная цена	руб.		7 424	7 394	5 631	6 055
Корректировка №4						
Внутрикватальное						
расположение						
Внутрикватальное расположение		2 линия	1 линия	2 линия	2 линия	1 линия
Коэффициент на местоположение		1,135	1,270	1,135	1,135	1,270
Корректировка	%		-11%	0%	0%	-11%
Скорректированная цена	руб.		6 635	7 394	5 631	5 411
Корректировка №5						
Местоположение						
Местоположение		пром. часть города	центр. район	район крупной транспортнгой магистрали	пром. часть города	пром. часть города
Индикатор стоимости складской недвижимость согласно мониторингу, тыс.руб./кв.м.		0,76	0,86	0,81	0,79	0,79
Корректировка	%		-12%	-6%	-4%	-4%
Скорректированная цена	руб.		5 863	6 938	5 417	5 206
Корректировка №6	1.					
Назначение						
Назначение		под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Коэффициент		0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		5 863	6 938	5 417	5 206
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			22%	26%	27%	48%
Оценочный балл			4,6232	3,8462	3,7037	2,0995
Веса, принимаемые к расчету			32,39%	26,95%	25,95%	14,71%
Скорректированная цена	руб.		5 863	6 938	5 417	5 206
Средневзвешенное значение	P , U.	5 940	- 300	2 220		
ородновавешенное значение	<u> </u>	J 740		1	<u> </u>	



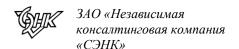
4.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом Основные положения затратного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
Затратный подход рекомендуется применять	Объект оценки – отдельно стоящее здание на
для оценки объектов недвижимости -	земельном участке. Затратный подход
земельных участков, застроенных объектами	рекомендован к применению
капитального строительства, или объектов	
капитального строительства, но не их частей,	
например жилых и нежилых помещений	
Затратный подход целесообразно применять	Все условия выполнены
для оценки недвижимости, если она	
соответствует наиболее эффективному	
использованию земельного участка как	
незастроенного и есть возможность корректной	
оценки физического износа, а также	
функционального и внешнего (экономического)	
устареваний объектов капитального	
строительства	
Затратный подход рекомендуется использовать	Активность рынка высокая. Недвижимость не
при низкой активности рынка, когда	является специализированной.
недостаточно данных, необходимых для	Поэтому затратный подход хоть и применен, но
применения сравнительного и доходного	фактически только в справочных целях.
подходов к оценке, а также для оценки	
недвижимости специального назначения и	
использования (например, линейных объектов,	
гидротехнических сооружений, водонапорных	
башен, насосных станций, котельных,	
инженерных сетей и другой недвижимости, в	
отношении которой рыночные данные о	
сделках и предложениях отсутствуют)	
В общем случае стоимость объекта	Стоимость прав на земельный участок
недвижимости, определяемая с использованием	определена ранее, в разделе 4.2.
затратного подхода, рассчитывается в	В остальном последовательность определения
следующей последовательности:	стоимости с использованием затратного
• определение стоимости прав на	подхода соблюдена в точности.
земельный участок как незастроенный;	
• расчет затрат на создание	
(воспроизводство или замещение)	
объектов капитального строительства;	
• определение прибыли предпринимателя;	
• определение износа и устареваний;	
• определение стоимости объектов	
капитального строительства путем	
суммирования затрат на создание этих	
объектов и прибыли предпринимателя и	



Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
вычитания их физического износа и устареваний; • определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;	
Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования	Все условия выполнены
Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: • данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; • данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; • сметных расчетов; • информации о рыночных ценах на строительные материалы; • других данных;	Все условия выполнены. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства произведен на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.
Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительномонтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	Все условия выполнены
Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок	Все условия выполнены. Применена экспертная модель.
Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в	Все условия выполнены.



Положения затратного подхода

Фактический учет этих положений

результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Выбор метода для оценки

В рамках затратного подхода для оценки стоимости объектов оценки был применен метод сравнительной единицы. Метод предполагает оценку затрат на строительство недвижимости путем определения полной стоимости 1 куб.м (или другой единицы) базового сооружения, взятого в целом.

Затратный подход показывает стоимость строительства такого же или аналогичного здания, строения (или, так называемых улучшений земельного участка) за вычетом всех форм накопленного износа.

Стоимость земельного участка

Стоимость земельного участка рассчитана в разделе 4.2.

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок. Кадастровый №16:50:050139:0027	325,00	2 127 000
Итого:		2 127 000

Полная стоимость замещения

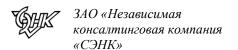
Для определения полной стоимости замещения оценщик воспользовался сборниками УПВС и УПСС (Укрупненных показателей стоимости строительства) Ко-Инвест – с их помощью была определена базовая стоимость строительства в базовых ценах.

Единичная стоимость строительства – стоимость строительства здания в расчете на 1 ед.изм. в ценах на базовую дату (руб. без НДС).

Стоимость в базовых ценах – стоимость строительства здания в ценах на базовую дату (руб. без НДС). Базовый год – 1969.

Полная стоимость замещения в ценах базового периода для базового региона с помощью индексов переводилась в полную стоимость замещения в текущих ценах для данного региона. Кроме того, добавлялся НДС, учитывалась (добавлялась) прибыль предпринимателя (прибыль девелопера).

Индексация стоимости строительства из цен базового года в цены на дату оценки производилась при помощи коэффициента индексации.



Рассчитаем индекс:

Источник	Индекс к ТЕР-2001	Индекс к 1991 г.	Индекс 1991 г к 1969 г.
Письмо от 09.06.2017 г. № 20618-ЕС/09 О рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства во II квартале 2017 года, в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительномонтажных работ, величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, прогнозных индексов изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости оборудования	6,24		
Письмо Минрегиона РФ № 1289-СК/088 от 20.01.2010 "О рекомендуемых к применению в I квартале 2010 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексы изменения	4,85	49,46	
Письмо Министерства регионального развития РФ от 12 февраля 2009 г. N 3652-СК/08 (Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на 1 квартал 2009 года	5,30		
Приложение к письму Росстроя от 16.01.2008 № ВБ-82/02 (Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на 1 квартал 2008 года	4,60		
Общий индекс СМР в Республике Татарстан, согласно практически любому справочнику Ко-Инвест			1,96

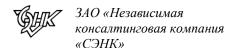
Индекс 1969 ->1991	1,96
Индекс 1991 -> ТЕР-2001	10,20
Индекс ТЕР-2001 -> дата оценки	6,24
Результирующий индекс 1969 -> дата оценки	124,75

Стоимость строительства в базовых ценах

ЦС – цена строительства.

№	Лит.	Наименование	Базовая	Ед.	Сб. УПВС	Табл.	Аналог	База	ЦС, руб. за	СС в
			хар-ка	изм.				цен	1 куб.м	базовых
								(год)	или за 1	ценах, руб.
									кв.м	
1	Б	Склад	703,00	куб.м	№2 (бюдж).	129	Склады	1 969	8,70	6 116
					Отдел II.		материально-			
					Производственные		техничсекие			
					здания и					
					сооружения					

Выбор аналога из УПВС обусловлен максимальной близостью выбранного аналога и объекта оценки по конструктивным характеристикам и объемно-планировочным решениям.



Стоимость строительства в текущих ценах

СС – стоимость строительства.

№	Лит.	Наименование	СС в базовых ценах, руб.	База цен (год)	Индекс	Текущая СС, руб.	НДС,	СС с учетом НДС
1	Б	Склад	6 116	1 969	124,75	762 971	137 335	900 306

Прибыль предпринимателя (ПП)

Прибыль предпринимателя представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска и доходности по сопоставимым объектам.

Прибыль предпринимателя в нашем случае принята нулю.

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ)

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме (n1%) от сметной стоимости строительства

$$ДКИ = n_1 \% \times CCC$$
.

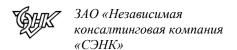
При определении Затрат Инвестора, связанных с возведением объекта недвижимости Оценщик счел целесообразным учесть следующие дополнительные косвенные издержки – расходы на технологическое присоединение к распределительным электрическим сетям, на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям.

Углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистамиразработчиками Справочника оценщика показал, что в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – затраты на устройство крылец и отмосток.

Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д.

Таким образом, при использовании Справочника оценщика для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным источникам при реализации проектов масштабного многоквартирного жилищного строительства и возведения общественных зданий в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем 12% от величины затрат на строительство объектов основного



назначения (Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭК http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html)

ЭКСПЕРТИЗА,

Полная стоимость замещения (ПСЗ)

№	Лит.		СС с учетом НДС	ПП	дки	ПС3
1	Б	Склад	900 306	0,0%	12%	1 008 343

Базой для расчета и прибыли предпринимателя (ПП), и дополнительных косвенных издержек (ДКИ) является стоимость строительства с учетом НДС.

Физический износ

Здание находится в среднем техническом состоянии.

Расчет физического износа зданий (стоимость строительства которых рассчитывалась при помощи сборников УПВС) осуществлялся по формуле $H = \sum_{i=1}^{n} (\mathbf{y}_i \cdot \mathbf{H}_i)$:

У_і – удельный вес конструктивного элемента;

И_і – износ конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов.

Износ каждого конструктивного элемента определялся по результатам визуального осмотра (основываясь на нормативном документе ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий») и исходя из возраста здания.

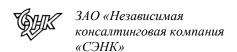
1	Склад			
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	10,00%	20,00%	2,00%
2	Стены и перегородки	25,00%	20,00%	5,00%
3	Перекрытия	14,00%	20,00%	2,80%
4	Кровля	19,00%	25,00%	4,75%
5	Полы	11,00%	20,00%	2,20%
6	Проемы	6,00%	25,00%	1,50%
7	Отделочные работы	3,00%	25,00%	0,75%
8	Внутренние санитарно-технические работы и электротехнические	12,00%	25,00%	3,00%
	Итого:	100,00%		22,0%

Функциональный износ

На наш взгляд, объект оценки не обладает функциональным износом.

Экономический (внешний) износ

Итоговая стоимость оцениваемого объекта составила без учета стоимости земли составила $821\ 000\ {\rm py}$ б. Это согласованная по оценочным подходам стоимость, причем вес затратного подхода составил 0%.



Стоимость замещения без учета внешнего износа составила 786 508 руб. Следовательно, внешний износ составил:

$$\frac{786508 - 821000}{786508} \cdot 100\% = -4,4\% \ .$$

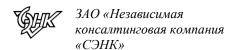
Полученные данные свидетельствуют об отсутствии внешнего износа.

Вывод о стоимости замещения

1	D	итого:	1 008 343	22%	0%	0,0%	786 508	787 000 787 000
1	Б	Склал	1 008 343	22%	0%	0.0%	786 508	787 000
№	Лит.	Наименование	ПСЗ		Функц. Износ	Внешн. износ	Стоимость замещения	Стоимость замещения, округленно

Вывод о стоимости по затратному подходу

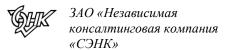
Составляющая объекта	Плошен кв м	Стоимость	Полная стоимость,
оценки	Площадь, кв.м	за 1 кв.м	руб.
Склад	104,1	7 560	787 000
Земельный участок	325,0	6 545	2 127 000
Итого:			2 914 000



4.4. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом Основные положения сравнительного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектованалогов с известными ценами сделок и (или) предложений	В данном случае подобрано 4 объекта-аналога с известными ценами предложений для склада
В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	Все объекты-аналоги, подобранные для оценки, относятся к тому же сегменту рынка недвижимости: здания, предназначенные под производственно-складское назначение. Ценообразование по каждому из ценообразующих факторов единообразно для объекта оценки и всех аналогов.
При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	При оценке использованы объекты-аналоги, наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки. При отборе аналог оценщик руководствовался правилом отбора в качестве аналогов зданий производственно-складского назначения, предложенных на продажу в открытых источниках незадолго до даты оценки. Выборка аналогов является однородной.
Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема	Использован типичный удельный показатель стоимости: цена за единицу площади
В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания	Применялся метод количественных корректировок
При применении качественных методов оценка	Не применялись



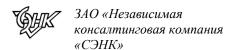
объектов

капитального

соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

строительства,

Положения сравнительного подхода Фактический учет этих положений недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектамианалогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода При применении метода корректировок Соблюдена описанная техника метода каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объектааналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. При применении методов регрессионного Не применялись анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости Для сравнения объекта оценки с другими Для сравнения объекта оценки с аналогами объектами недвижимости, с которыми были использовалась часть ИЗ рекомендуемых совершены сделки или которые представлены элементов сравнения. Все элементы сравнения на рынке для их совершения, обычно не использовались, поскольку различия между используются следующие элементы сравнения: объектом оценки и аналогами выявлены лишь по тем элементам сравнения, по которым передаваемые имущественные права. фактически проведены корректировки. ограничения (обременения) этих прав; условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); условия продажи (нетипичные для рынка между аффилированными условия, сделка лицами, иные условия); условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); вид использования и (или) зонирование; местоположение объекта; физические характеристики объекта, в том числе участка, свойства земельного состояние

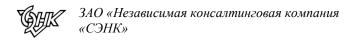


Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
 экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); наличие движимого имущества, не связанного с 	
недвижимостью;другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	
Помимо стоимости, сравнительный подход	Другие расчетные показатели не определялись
может использоваться для определения других	
расчетных показателей, например арендных	
ставок, износа и устареваний, ставок	
капитализации и дисконтирования	

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.

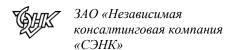
Выбор данного метода обосновывается наличием условий для его применения: рынок продаж производственно-складских зданий развит и сравнительно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки и не сильно от него отличающихся.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



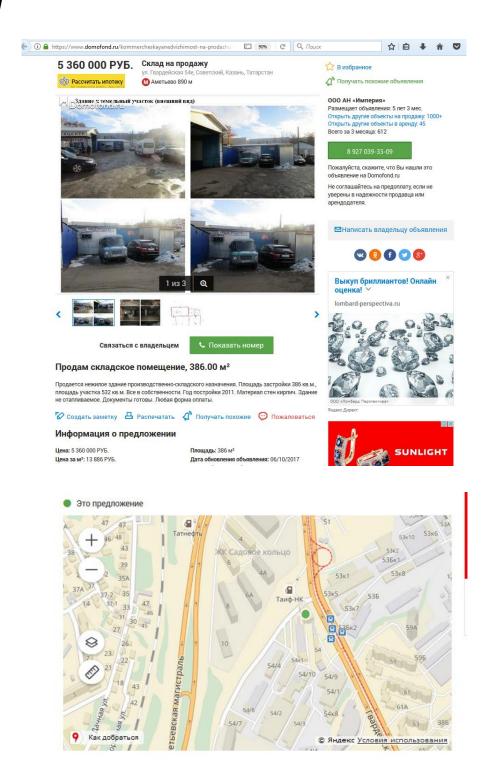
Объекты-аналоги

Ŋ			Площадь строений, кв.м	' '	Площадь ЗУ, кв.м.	Наличие отопления	Этажность	Материал стен	Расположение в городе	Внутриквартальн ое расположение	Источник информации	Контактные данные
1	ул.Гвардейская д.54e	5 360 000	386,1	13 882	532	нет	1 этаж	кирпич	район жилой застройки	2 линия	https://www.domofond.ru/ko mmercheskayanedvizhimost- na-prodazhu-kazan- 175126024	
2	ул. Тульская,43	3 160 000	195,0	16 205	229	в наличии	1 этаж	кирпич	пром. часть города	в глубине квартала	http://kazan- me.ru/kazan/prodam- skladskoje-pomeshhenije-195 00-msup2-1004274.phtml	89270303300
3	ул Складская	7 900 000	379,7	20 806	750	в наличии	1 этаж	кирпич	пром. часть города	1 линия внутриквартал. улицы	https://www.domofond.ru/ko mmercheskayanedvizhimost- na-prodazhu-kazan- 186383571	
4	ул. Адмиралтейская (в районе дома №3)	7 499 999	550,0	13 636	600	в наличии	1 этаж	кирпич	пром. часть города	2 линия	https://www.domofond.ru/ko mmercheskayanedvizhimost- na-prodazhu-kazan- 186716957	_

Все характеристики объектов аналогов были уточнены в ходе телефонной беседы с продавцами объектов и представлены в скриншотах.



Подробная информация об аналогах



№ Вътойсти голещения



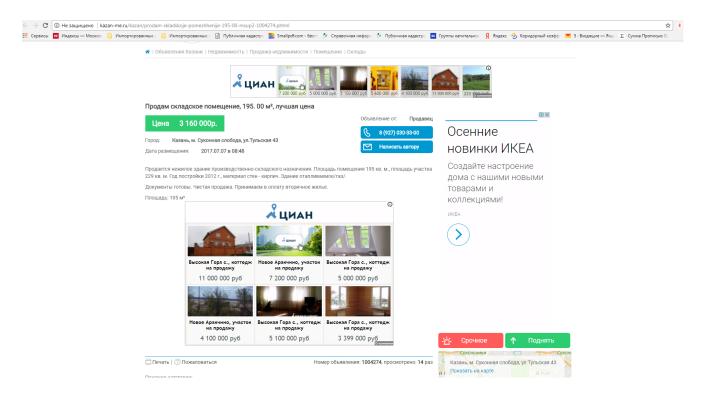








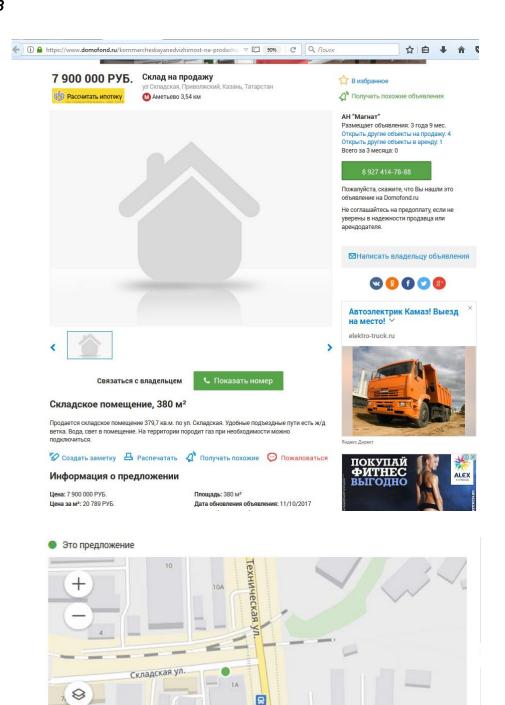


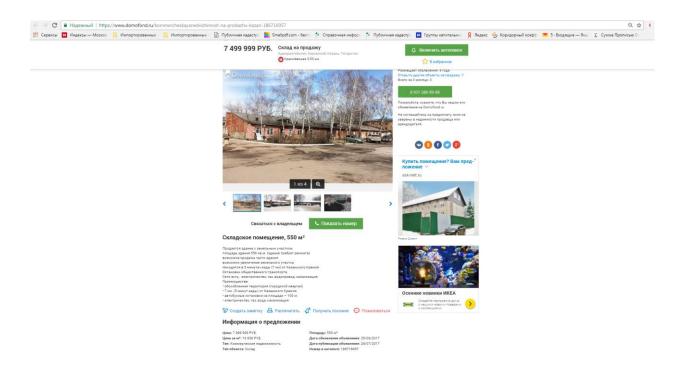


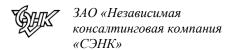
© Яндекс Условия использования

E

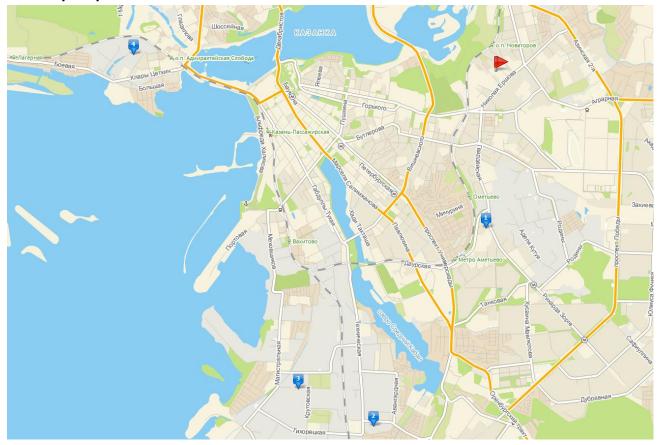
Как добраться







Карта расположения объектов-аналогов



Расположение объекта оценки обозначено красным флажком, а объектов-аналогов соответствующими цифрами №1-4

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).
- Наличие отопления
- Материал стен
- Этажность здания
- Внутриквартальное расположение
- Местоположение

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

- Корректировка на торг №1.

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 12% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок. Эти скидки соответствуют максимальным скидкам на цены предложений производственно-складских объектов (соответственно высококлассных и низкоклассных) на активных рынках. Использование максимальной скидки связано с усилившимися кризисными явлениями на рынке недвижимости.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения скидок на торг:

Возможные скидки на торг

Показатель	Расширенн интервал	Среднее	
	Мин.	Макс.	
Скидка на цены универсальных производственно-складских объектов на активном рынке	11%	13%	12%

Принимаем среднее значение диапазона, равное 12%.

Очистка от стоимости земли.

Объект оценки и объекты-аналоги, подобранные в сравнительном подходе имеют разную площадь земельного участка.

Стоимость аналогов была очищена от стоимости земли, то есть определялась стоимость здания без учета стоимости земли

Стоимость земельных участков (объектов - аналогов) была определена в разделе 4.3:

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Очистка от стоимости земельного участка						
Площадь земельного участка			532	229	750	600
Стоимость земельного участка в расчете на 1 кв.м.	руб.		6 229	5 940	6 975	5 940
Стоимость земельного участка	руб.		3 313 828	1 360 260	5 231 250	3 564 000
Скорректированная цена (без земельного участка)			1 402 972	1 420 540	1 720 750	3 035 999

После очистки стоимости от стоимости земельных участков был проведен переход к стоимости удельного показателя (1кв.м).

- Корректировка на площадь строений (№2).

Стоимость больших площадей (свыше 1000 кв.м) также обычно дешевле в пересчете на 1 кв.м стоимости стандартных производственно-складских площадей (100 кв.м.).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Расширенный	Среднее	
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены производственно-складского объекта площадью 1000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м	0,79	0,81	0,80

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{1000\kappa e.m}{100\kappa e.m}\right)^{-0.1} = 0.8$$

Коэффициент (-0,1) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Kopp. = \left(\frac{x_{oo}}{x_{A}}\right)^{-0.1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

хоо – площадь объекта оценки;

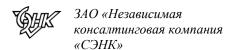
х_А – площадь аналога.

Корректировка на наличие отопления №3.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого	0,73
же отапливаемого объекта	
Отношение арендной ставки неотапливаемого объекта к арендной ставке	0,72
такого же отапливаемого объекта	

- Корректировка на этажность №4.



Цены 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 подбирались здания и помещения 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.

Коэффициенты этажности

Этаж	Коэффициент к базовой стоимости продажи/ аренды
1 этаж	1
2,3,4,5 этажи	0,85

Коэффициенты указаны Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3)

- Корректировка на материал стен №5.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к	0,81
удельной цене такого же объекта из кирпича/бетона	
Отношение арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к	0,72
арендной ставке такого же объекта из кирпича/бетона	

- 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 (за исключением корректировки на торг). Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки — оценочные баллы (от 1 до 5), которые обратно пропорциональны величинам общей валовой коррекции, при этом аналог с наименьшим значением ОВК получал балл 5.

Веса, принимаемые к расчету прямо пропорциональны оценочным баллам, сумма всех весов 100%.

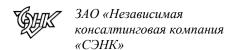
Таблица корректировок

	T T	аолица кор	1			
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		5 360 000	3 160 000	7 900 000	7 499 999
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена	руб.		4 716 800	2 780 800	6 952 000	6 599 999
Очистка от стоимости земельного участка						
Площадь земельного участка			532	229	750	600
Стоимость земельного участка в расчете на 1	_		< 220	5.040	6.075	5.040
KB.M.	руб.		6 229	5 940	6 975	5 940
Стоимость земельного участка	руб.		3 313 828	1 360 260	5 231 250	3 564 000
Скорректированная цена (без земельного			1 402 052	1 420 540	1 520 550	2.025.000
участка)			1 402 972	1 420 540	1 720 750	3 035 999
Переход к стоимости за 1 кв.м						
Площадь строений аналога	КВ.М.		386,1	195,0	379,7	550,0
Стоимость аналога в расчете на 1 кв.м строений			2 624	7.205	4.522	5 520
(без земли)			3 634	7 285	4 532	5 520
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		104,1	386,1	195,0	379,7	550,0
Корректировка	%		14%	6%	14%	18%
Скорректированная цена	руб.		4 142	7 722	5 166	6 514
Корректировка №3						
Наличие отопленния						
Наличие отопленния		в наличии	нет	в наличии	нет	в наличии
Коэффициент на материал стен		1,00	0,73	1,00	0,73	1,00
Корректировка	%		37%	0%	37%	0%
Скорректированная цена	руб.		5 675	7 722	7 077	6 514
Корректировка №4						
Этажность						
Этажность		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент на этаж		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		5 675	7 722	7 077	6 5 1 4
Корректировка №5						
Материал стен						
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Коэффициент на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		5 675	7 722	7 077	6 514
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			51,0%	6,0%	51,0%	18,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,96	16,67	1,96	5,56
Веса, принимаемые к расчету			7,5%	63,7%	7,5%	21,3%
	m. 16					
Скорректированная цена	руб.		5 675	7 722	7 077	6 514
Средневзвешенное значение	1	7 263	1	ĺ		I

Средневзвешенное значение удельной стоимости объектов составляет 7 263 руб./кв.м. (без учета стоимости земельного участка).

Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

Использованные аналоги характеризуются повышенными показателями общей валовой коррекции (ОВК). Считается, что превышение значения ОВК 30% указывает на то, что подобранный для оценки аналог слишком сильно отличается от оцениваемого объекта. Величина 30% является количественным сигналом для возникновения сомнения в качестве подобранного



аналога: сильные различия указывают на то, что подобранный для сравнения объект недвижимости не является по большому счету аналогом объекта оценки.

Однако, на практике выдержать требование OBK<30% представляется очень проблематичным. Даже на активных рынках трудно подобрать сразу несколько объектов недвижимости, которые можно было считать копиями оцениваемого здания или помещения. Участки могут различаться по площади (что сразу сказывается на цене 1 кв.м), внутриквартальным расположением, расположением в городе, местоположением.

В нашей ситуации все подобранные аналоги имеют одно назначение, как и объект оценки.

Поэтому, на наш взгляд, все подобранные для оценки аналоги действительно можно рассматривать как аналоги для объекта оценки, несмотря на повышенные значения ОВК некоторых из них.

Проведенный ниже статистический анализ покажет, что подобранная для оценки выборка аналогов является однородной.

Аналоги до Аналоги после Показатель корректировки корректировки Число аналогов 20,6% 12,9% Коэффициент вариации Асимметрия 1,90 -0,40 2,22 Эксцесс -0,66 3 3 2 4 869 Стандартное отклонение Контроль выбросов: минимально допустимое 9 485 5 0 1 0 значение Контроль выбросов: максимально допустимое 8 484 22 780 значение

Статистическая обработка объектов аналогов

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 названо «асимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии 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 $\pm 1,5$ стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонений.

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,\ldots,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 2 стандартных отклонений 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 2 стандартных отклонений 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.

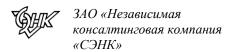
Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и обратно. Для нормального распределения коэффициент асимметрии 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.

Эксцесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значимо отличен от 0, то функция плотности либо имеет более закругленный, либо более острый пик, чем пик плотности нормального распределения. Функция плотности нормального распределения имеет эксцесс равный 0. Рассчитывается при помощи функции ЭКСЦЕСС пакета MS Excel.

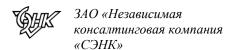


Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид $\sigma_{\rm ex} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$

Результат анализа: Эксцесс в норме.

Вывод о стоимости по сравнительному подходу

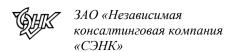
Составляющая объекта	авляющая объекта Площадь, кв.м Стоимос		Полная стоимость,
оценки	площадь, кь.м	за 1 кв.м	руб.
Объект недвижимости	104,1	7 263	756 078
Земельный участок	325,00	6 545	2 127 000
Итого:			2 883 078



4.5. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом Основные положения доходного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения доходного подхода	Фактический учет этих положений
Доходный подход применяется для оценки	Выполняются условия для применения
недвижимости, генерирующей или способной	доходного подхода
генерировать потоки доходов	
В рамках доходного подхода стоимость	Применен метод капитализации по расчетным
недвижимости может определяться методом	моделям
прямой капитализации, методом	
дисконтирования денежных потоков или	
методом капитализации по расчетным моделям	
Метод прямой капитализации применяется для	Метод не применялся.
оценки объектов недвижимости, не требующих	
значительных капитальных вложений в их	
ремонт или реконструкцию, фактическое	
использование которых соответствует их	
наиболее эффективному использованию.	
Определение стоимости объектов	
недвижимости с использованием данного	
метода выполняется путем деления	
соответствующего рынку годового дохода от	
объекта на общую ставку капитализации,	
которая при этом определяется на основе	
анализа рыночных данных о соотношениях	
доходов и цен объектов недвижимости,	
аналогичных оцениваемому объекту	
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод не применялся.
применяется для оценки недвижимости,	
генерирующей или способной генерировать	
потоки доходов с произвольной динамикой их	
изменения во времени путем дисконтирования	
их по ставке, соответствующей доходности	
инвестиций в аналогичную недвижимость	
Метод капитализации по расчетным моделям	Выполняются условия для применения метода
применяется для оценки недвижимости,	капитализации по расчетным моделям.
генерирующей регулярные потоки доходов с	Все положения метода выполнены.
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	



Положения доходного подхода	Фактический учет этих положений
стоимости недвижимости в будущем	
Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	Все условия выполнены.
Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи	В качестве источника доходов для оцениваемой недвижимости рассмотрены арендные платежи
Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости	Неприменимо в настоящей оценке

Выбор метода для оценки

Для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод капитализации по расчетным моделям (дополненный 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 производственно-складских помещений разного класса 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. Казани уже давно является довольно устойчивым. Поэтому, на наш взгляд, имеются все условия для применения метода капитализации дохода.

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

Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);

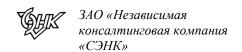
- Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного действительного валового дохода (ЭВД);
- Определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода для получения чистого эксплуатационного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

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

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.

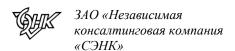
Перед прогнозированием денежного потока от сдачи объекта в аренду необходимо определиться с величиной арендной ставки.



Аналоги (предложения по аренде) производственно-складских помещений

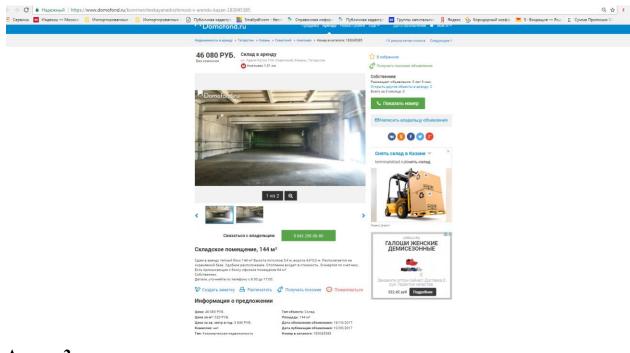
№	Адрес: г.Казань	Цена		Расположение в	Наличие	Внутриквартальное	Коммунальные	Источник информации	Контактные
		•		городе	отопления	расположение	платежи		данные
		руб./мес./	кв.м						
		кв.м							
1	ул. Аделя Кутуя,124	320	144,0	пром. часть	в наличии	в глубине квартала	включены	https://www.domofond.ru/kommerches	
				города				kayanedvizhimost-v-arendu-kazan-	2980680
								183045385	
2	ул. Леваневского,2а	300	200,0	пром. часть	в наличии	1 линия	не включены	https://www.domofond.ru/kommerches	Аренда
				города				kayanedvizhimost-v-arendu-kazan-	89631227939
				_				181453860	
3	ул.Техническая,17	300	62,6	пром. часть	в наличии	2 линия	не включены	https://www.domofond.ru/kommerches	ООО "Алекс"
				города				kayanedvizhimost-v-arendu-kazan-	89872965432
								193165440	
4	ул. Сибирский тракт,34	250	212,6	пром. часть	в наличии	в глубине квартала	не включены	https://www.domofond.ru/kommerches	Виолеитта
	(за ТК "Биг зур")			города				kayanedvizhimost-v-arendu-kazan-	89872973344
				_				136244126	

Все характеристики объектов аналогов были уточнены в ходе телефонной беседы с арендодателями объектов и представлены в скриншотах.

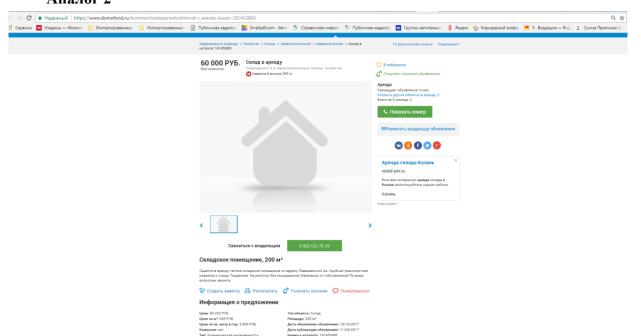


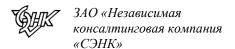
Скриншоты объявлений о сдаче в аренду

Аналог 1

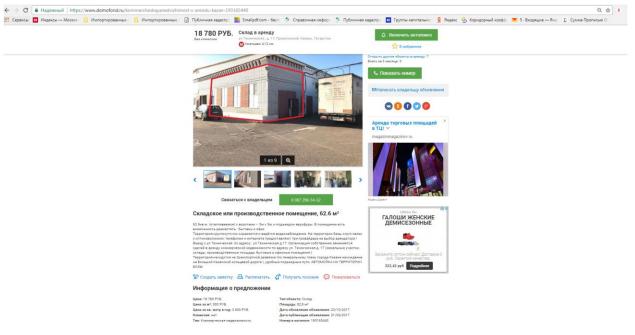


Аналог 2

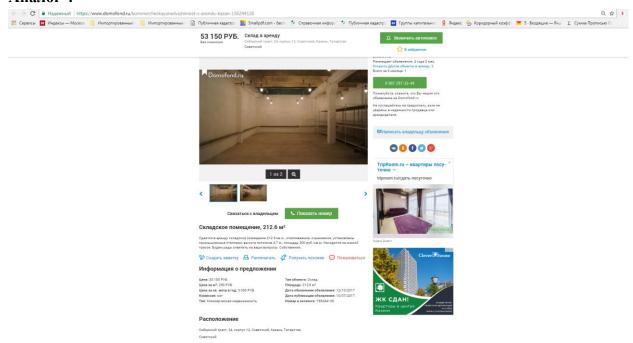


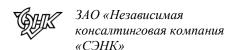


Аналог 3

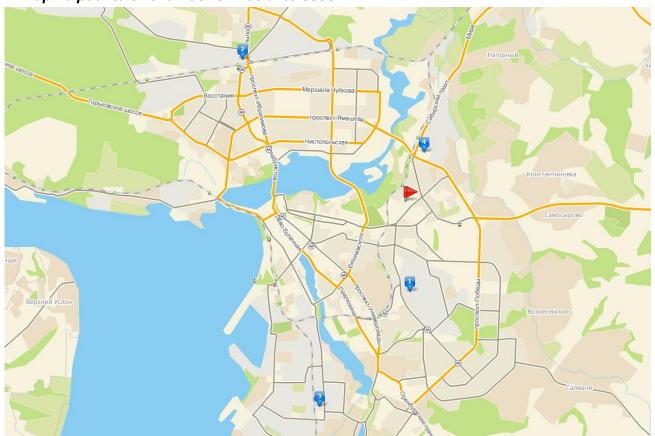


Аналог 4





Карта расположения объектов аналогов



Расположение объекта оценки обозначено красным флажком, а объектов-аналогов соответствующими цифрами №1-4

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

- Корректировка на торг №1.

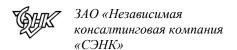
Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 5% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения скидок на торг:

Возможные скидки на торг

	Расшир. ин		
Показатель	Мин.	Макс.	Среднее
Скидка на арендные ставки универсальных производственно-складских объектов на активном рынке	5%	14%	10%

Для расчетов принято минимальное значение из доверительного интервала, поскольку игроки на рынке аренды быстрее подстраиваются под текущие условия.



- Корректировка на площадь строений (№2).

Стоимость больших площадей (свыше 500 кв.м) также обычно дешевле в пересчете на 1 кв.м. стоимости стандартных помещений (меньше 100 кв.м.).

Стоимость больших площадей (свыше 1000 кв.м) также обычно дешевле в пересчете на 1 кв.м стоимости стандартных производственно-складских площадей (100 кв.м.).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение арендных ставок производственно-складского объекта площадью 1000 кв.м к арендным ставкам такого же объекта площадью 100 кв.м		0,81	0,80

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{1000\kappa \text{B.M}}{100\kappa \text{B.M}}\right)^{-0,1} = 0.8$$

Коэффициент (-0,1) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Kopp. = \left(\frac{x_{oo}}{x_{A}}\right)^{-0.1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

хоо – площадь объекта оценки;

х_А – площадь аналога.

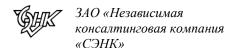
- Корректировка на состав арендной ставки (№3).

Корректировка подразумевала снижение величины арендной ставки аналога на 17%, в состав которой включены коммунальные платежи. Ставки аренды, включающие в себя коммунальные платежи, выше ставок без учета таких платежей.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисноторговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие значения корректировок:

Возможные значения корректировок

Показатель	Расшир. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной арендной ставки офисно-торговых	1,16	1,24	1,20
объектов свободного назначения с учетом коммунальных			



Показатель	Расшир. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
платежей к удельной ставке аналогичных объектов без учета коммунальных платежей.			

Корректировка была произведена по формуле

$$Kopp. = \left(\frac{x_{oo}}{x_{A}}\right) \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

хоо – коэффициент объекта оценки;

х_А – коэффициент аналога.

- Корректировка на внутриквартальное местоположение (№4).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды внутриквартально расположенных объектов к ценам аренды/ продажи объектов на красных линиях:

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

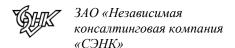
При оценке внутриквартально расположенных объектов следует применять скидку 21% относительно аналогов на 1 линиях. И наоборот, при оценке объекта на 1 линии следует применять премию 27% (т.к. 1/0,79 = 1,27) к аналогам, расположенным внутриквартально.

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 2 линии. 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%).

- Корректировка на наличие отопления №5.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды:

Показатель	Среднее значение
Отношение арендной ставки неотапливаемого объекта к арендной ставке	0,72
такого же отапливаемого объекта	



- Корректировка на местоположение в городе №6.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) цена зависит от территориального местоположения.

Отношение цен земельных участков по отношению к населенному пункту	Мин	Макс	Среднее
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,81	0,80
Р-н вокруг промпредприятий (окраина)	0,76	0,80	0,78

Другие корректировки.

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

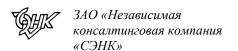
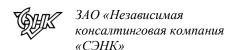


Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		320	300	300	250
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб.		304	285	285	238
Корректировка №2	1					
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		104,1	144	200	63	213
Корректировка	%	,	3%	7%	-5%	7%
Скорректированная цена	руб.		313	305	271	255
Корректировка №3	r) ··					
Наличие коммунальных платежей в составе						
арендной ставки Наличие коммунальных платежей в составе						
паличие коммунальных платежей в составе арендной ставки			включены	не включены	не включены	не включены
Коэффициент на состав аренды		1,00	1,20	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-17%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		260	305	271	255
Корректировка №4						
Внутриквартальное расположение						
Внутриквартальное расположение		2 линия	в глубине квартала	1 линия	2 линия	в глубине квартала
Коэффициент на местоположение		0,895	0,790	1.000	0,895	0,790
Корректировка	%		13%	-11%	0%	13%
Скорректированная цена	руб.		294	271	271	288
Корректировка №5	17.					
Наличие отопления						
Наличие отопления		в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии
Коэффициент на отопление		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%	-,	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		294	271	271	288
Корректировка №6	FJ		1			
Расположение в городе						
Расположение в городе		район жиилой застройки	промзона	промзона	промзона	промзона
Коэффициент на местоположение		0,80	0,78	0,78	0,78	0,78
Корректировка	%		3%	3%	3%	3%
Скорректированная цена	руб.		303	279	279	297
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			36,0%	21,0%	8,0%	23,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки	l		2,778	4,762	12,500	4,348
Веса, принимаемые к расчету			11,39%	19,53%	51,26%	17,83%
Скорректированная цена	руб.		303	279	279	297
Средневзвешенное значение	1,7.5.	285	1			1

Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 285 руб. с НДС или 242 руб. без НДС за 1 кв.м полезной площади в месяц. При такой ставке мы подразумеваем, что коммунальные платежи уплачиваются отдельно.



Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

Использованные аналоги характеризуются повышенными показателями общей валовой коррекции (ОВК). Считается, что превышение значения ОВК 30% указывает на то, что подобранный для оценки аналог слишком сильно отличается от оцениваемого объекта. Величина 30% является количественным сигналом для возникновения сомнения в качестве подобранного аналога: сильные различия указывают на то, что подобранный для сравнения объект недвижимости не является по большому счету аналогом объекта оценки.

Однако, на практике выдержать требование ОВК<30% представляется очень проблематичным. Даже на активных рынках трудно подобрать сразу несколько объектов недвижимости, которые можно было считать копиями оцениваемого здания или помещения. Участки могут различаться по площади (что сразу сказывается на цене 1 кв.м), внутриквартальным расположением, расположением в городе, местоположением.

В нашей ситуации все подобранные аналоги имеют одно назначение, как и объект оценки.

Поэтому, на наш взгляд, все подобранные для оценки аналоги действительно можно рассматривать как аналоги для объекта оценки, несмотря на повышенные значения ОВК некоторых из них.

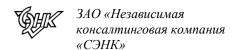
Проведенный ниже статистический анализ покажет, что подобранная для оценки выборка аналогов является однородной.

отатистическая обработка	Oranicia departa de Bektob ananoros							
Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки						
Число аналогов	4	4						
Коэффициент вариации	10,2%	4,3%						
Асимметрия	-1,92	0,28						
Эксцесс	4,47	-8,35						
Стандартное отклонение	29,9	12						
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	233	265						
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	352	314						

Статистическая обработка объектов аналогов

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 названо «асимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии 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 $\pm 1,5$ стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонений.

Стандартное отклонение — несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины *х* 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 2 стандартных отклонений 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 2 стандартных отклонений 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.

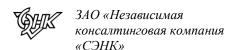
Результат анализа: Вариация в норме

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено 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 $\mathcal{O}_{x} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n- объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: Асимметрия в норме.



Эксцесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значимо отличен от 0, то функция плотности либо имеет более закругленный, либо более острый пик, чем пик плотности нормального распределения. Функция плотности нормального распределения имеет эксцесс равный 0. Рассчитывается при помощи функции ЭКСЦЕСС пакета MS Excel.

Результат анализа: Эксцесс выше нормы. Это связано с тем, что распределение итоговой стоимости неравномерно, имеет место несколько близких значений. Но в целом полученные итоговые величины оптимальны, что подтверждено коэффициентом вариации.

Определение потенциального валового дохода

Наименование	Склад
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. без НДС	242
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	104,1
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	25 192
ПВД, руб. в год	302 306

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

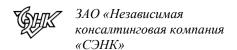
При сдаче объекта недвижимости в аренду всегда возникают риски недозагрузки площадей (и недополучения платежей по аренде). Такое возможно вследствие неполной сдачи площадей в аренду: арендаторы могут меняться (порою довольно часто), а на поиск новых всегда необходимо какое-то время. Кроме того, возможны 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 - 2016. Том 2. Офисно-Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие показатели недозагрузки:

Возможные показатели недозагрузки

	Расширенный интервал		
Показатель	Мин.	Макс.	Среднее
Универсальные производственно-складские объекты на активном	7%	18%	12%
рынке			

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 12,0% - среднее значение для активного рынка.



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;
- Расходы на страхование;
- Расходы на замещение короткоживущих элементов объекта оценки.
- Дополнительные (непредвиденные) расходы

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие показатели недозагрузки:

Возможные значения уровня операционных расходов, в % от ПВД

	Расширенный интервал		
Показатель	Мин.	Макс.	Среднее
Универсальные производственно-складские объекты на активном	12%	23%	18%
рынке			

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 18,0% - среднее значение для активного рынка.

Чистый эксплуатационный доход

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

Наименование	Склад
ПВД, руб. в год	302 306
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,0%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	266 030
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	54 415
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	211 615

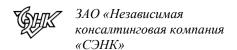
Определение ставки капитализации

Ставка капитализации рассчитана методом кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения

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

on – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);



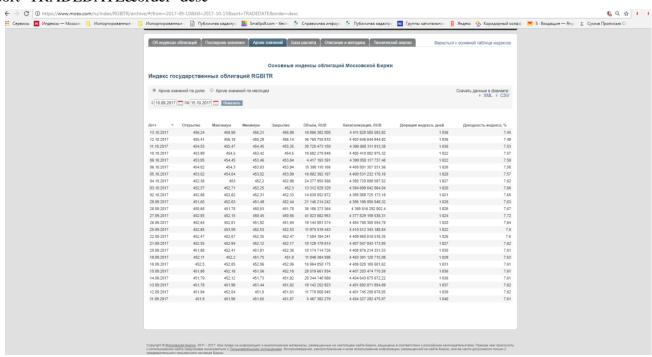
of – норма возврата капитала.

Сначала рассчитаем норму дохода на капитал (ставку дисконтирования) кумулятивным методом построения. Кумулятивное построение ставки предполагает суммирование безрисковой ставки и рисков, присущих объекту оценки.

- Безрисковая ставка

Безрисковая ставка взята равной 7,45%. Это доходность рынка ГКО-ОФЗ в России на дату оценки.

Источник: https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2017-09-10&till=2017-10-15&sort=TRADEDATE&order=desc



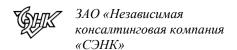
- Риск инвестиционного менеджмента

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 риск вложений в оцениваемый объект.

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 экспертным 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.

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

Таблица расчета	риска вложения в но	едвижимость
-----------------	---------------------	-------------

Факторы риска / Уровень	Низкий	Умерен.	Средний	Повыш.	Высокий
риска	1%	2%	3%	4%	5%
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв складская	специализи- рованная
				X	
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
		Х			
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт
		X			
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное
		X			
Количество наблюдений	0	3	0	1	0
Взвешеннй итог	0%	6%	0%	4%	0%
			Итог		10%
	Количество факторов			4	
Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость				2,50%	

Премия за риск вложений в объект оценки составляет 2,50%.

- Риск низкой ликвидности

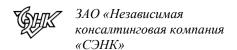
Риск низкой ликвидности можно выразить следующими соображениями.

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 продастся 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 $\Phi_{\text{формуле:}} P = \frac{D}{R*(1+R)^t} \, .$

Следовательно, на самом деле ставка капитализации для здания должна рассчитываться 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:

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

- $-\ R_{_{3Д}}-$ 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 12 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 10,95%, следовательно риск низкой ликвидности равен 1,20%.

Безрисковая		РИСКИ		Ставка дисконти-
ставка	Инвест.	Вложение в	Ликвидность	рования
Tubiu	менеджмент	недвижимость	ликвидноств	родины
7,45%	1,0%	2,5%	1,20%	12,15%

- Вывод о размере ставки дисконтирования

	Прогноз темпа	
Сторио низион	роста	Ставка
Ставка дискон-	стоимости	дисконтирования
тирования	недвижи-	реальная
	мости	
12,15%	4,0%	8,15%

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред.



Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) темп роста стоимости производственно-складских объектов в ближайшие 5 лет составит 4,0% в год. В расчетах мы опирались на среднее значение прогноза.

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 8,15%.

- 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 беспроцентный 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:

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

R(of) - норма возврата капитала;

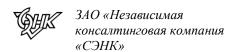
R(on) - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок оставшейся экономической жизни.

	Ставка	Источник сведений
Норма амортизации, лет	1,5%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	66,7	HCC = 100% / HA
Реальная ставка дисконтирования	8,15%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	22%	Приблизительно, исходя из внешнего и внутреннего осмотра
Остаточный срок службы объекта оценки	52,0	OCCOO = HCC * (100% - ФИОО) / 100%
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,14%	НВК, по методу Инвуда
Ставка капитализации для объекта оценки	8,29%	СК = СД + НВК

Вывод о ставке капитализации

Результаты расчета ставки капитализации представлены в таблице ниже:



	Ставка
Ставка капитализации по методу кумулятивного построения	8,29%
Ставка капитализации для объекта оценки	8,29%

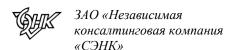
Средневзвешенное значение ставки капитализации составило: 8,29%.

Расчет рыночной стоимости по методу капитализации по расчетным моделям (таблицы расчета)

Наименование	Склад
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. без НДС	242
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	104,1
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	25 192
ПВД, руб. в год	302 306
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,0%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	266 030
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	54 415
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	211 615
Ставка капитализации (R)	8,29%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	2 552 654
Финальные корректировки	
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.	2 552 654
Рыночная стоимость здания с учетом стоимости земли, руб. с учетом НДС	3 012 132
Рыночная стоимость производственной части здания, ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ, с учетом НДС	3 012 132

Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Объект недвижимости с учетом земельного участка	104,1		3 012 132
Итого:			3 012 132



4.6. Согласование результатов оценки Анализ качества результатов оценки по каждому подходу

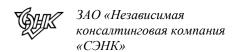
Затратный подход	Затратный подход может оказаться точен в случаях, когда
rw-rw	физический износ либо другие виды износа объекта оценки
	невысоки.
	Затратный подход рекомендуется использовать при низкой
	активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для
	применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а
	также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических
	сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных,
	инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой
	рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)
Сравнительный подход	В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения
	продаж.
	Для оценки были подобраны объекты аналоги.
	Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов.
	Итоговый результат по сравнительному подходу, на наш взгляд, является достоверным.
Доходный подход	В рамках доходного подхода был применен метод капитализации
	по расчетным моделям.
	Однако, слабым местом доходного подхода является корректность
	определения ставки капитализации.

Выбор весов для оценочных подходов, согласование результатов

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, учитывая цели оценки, а также вид объекта оценки, мы присвоили сравнительному подходу вес 50%, доходному – 50%, затратный подход получил вес 0%.

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

Подход	Результат, руб.	Bec	P*B
Сравнительный	2 883 078	50%	1 441 539
Затратный	2 914 000	0%	0
Доходный	3 012 132	50%	1 506 066
Итого:			2 947 605
Округленно:			2 948 000



4.7. Разбивка результатов по каждому объекту оценки

Рассчитанная стоимость 2 948 000 руб. с учетом НДС включает в себя только стоимость права собственности на здание с учетом земельного участка. Стоимость земельного участка составляет 2 127 000 рублей, соответственно, стоимость объекта недвижимости составит:

(2 948 000 - 2 127 000) = 821 000 руб.

Разбивка стоимости по объектам произведена пропорционально стоимости замещения.

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Склад	104,1	821 000
2	Земельный участок	325,0	2 127 000
	Итого:		2 948 000

Возможные границы интервала стоимости

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. 4.4 настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов (в рамках сравнительного подхода) составила 12,9%. По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объектов оценки. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляют:

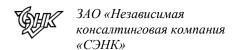
от (округленно): 2 569 000 руб. до (округленно): 3 327 000 руб.

Часть 5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

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

2 948 000 руб. Сумма прописью: Два миллиона девятьсот сорок восемь тысяч рублей

No	Наименование	Общая	Рыночная	Рыночная стоимость,
		площадь, кв.м	стоимость, руб. с учетом НДС	руб., без учета НДС
1	Склад	104,1	821 000	695 763
2	Земельный участок. Кадастровый №16:50:050139:0027	325,0	2 127 000	2 127 000
	Итого:		2 948 000	2 822 763



Часть 6. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности

6.1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки Документы в распоряжении у оценщика

- Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №526735 от 29.07.2015г.
- Технический паспорт БТИ от 03.06.2008г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №526736 от 29.07.2015 г.
- Кадастровый план земельного участка от 14.08.2002г.

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

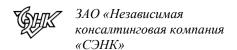
Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору между Исполнителем и Заказчиком.

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» (https://pkk5.rosreestr.ru/). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, не выявлено.

6.2 Прочие материалы

- 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, в сети интернет



- Справочник оценщика недвижимости 2016. Том 1. Часть 2. Производственноскладская недвижимость и сходные типы объектов. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3).
- Материалы в сети интернет: интернет-ресурс «Публичная кадастровая карта» https://pkk5.rosreestr.ru/.
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах http://maps.yandex.ru и http://maps.google.ru.
- Фотоснимки объекта оценки. Источник: данные Заказчика.
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.

Достоверность использованной информации

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

Информация о содержании стандартов СВОД взята с официального сайта СВОД.

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.

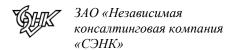
Электронные карты 2ГИС, Яндекс, Google, Марги являются общеизвестными. Их достоверность не подвергается сомнению.

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.



Сертификат оценки

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.

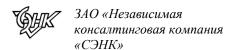
Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки

Генеральный директор ЗАО «НКК «СЭНК»

Оценщик

А.В. Миннахметова

И.В. Кононова



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

- Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №526735 от 29.07.2015г.
- Технический паспорт БТИ от 03.06.2008г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия АА №526736 от 29.07.2015 г.
- Кадастровый план земельного участка от 14.08.2002г.
- Копии документов оценщика и исполнителя оценки.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (POCPEECTP)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН (УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕСТРА 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: 16:50:050139:351

Объект права: Склад, 1 - этажный, общая площадь 104,10кв.м, инв.№ 5242, лит. Б. объект № 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Николая Ершова, д.55В

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

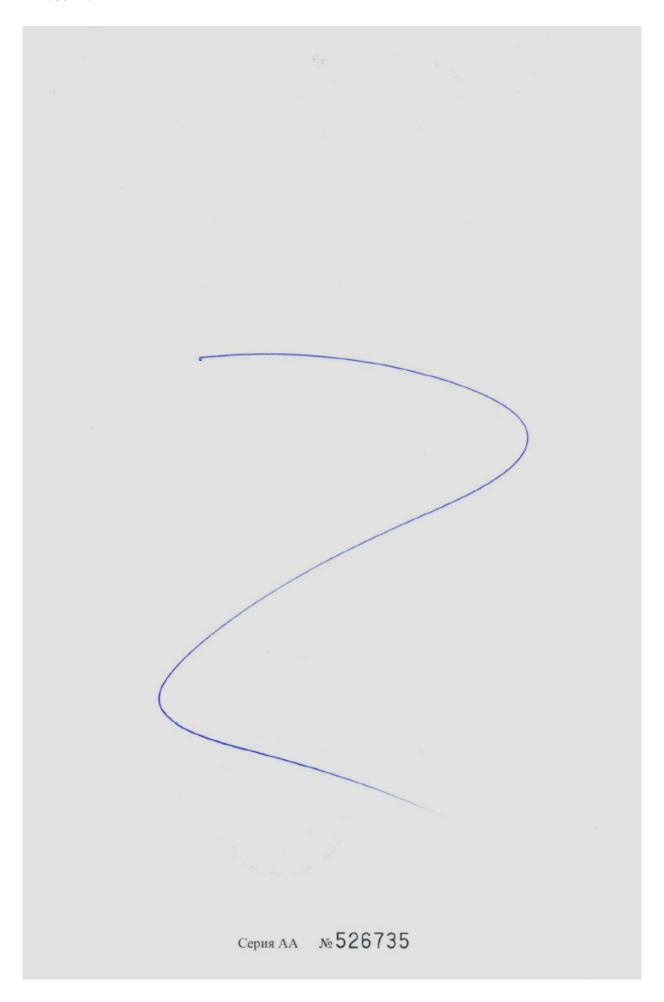
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июля 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/006/2015-3920/2

(полинев, м.н.)

16-16/001-16/097/006/2015-3920/2

Государственный регистратор

Лазарева Е. В.





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: 16:50:050139:27

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса, общая площадь 325 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Николая Ершова

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 № 16-16/001-16/097/006/2015-3953/2

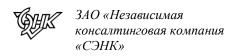
Государственный регистратор

Лазарева Е. В.

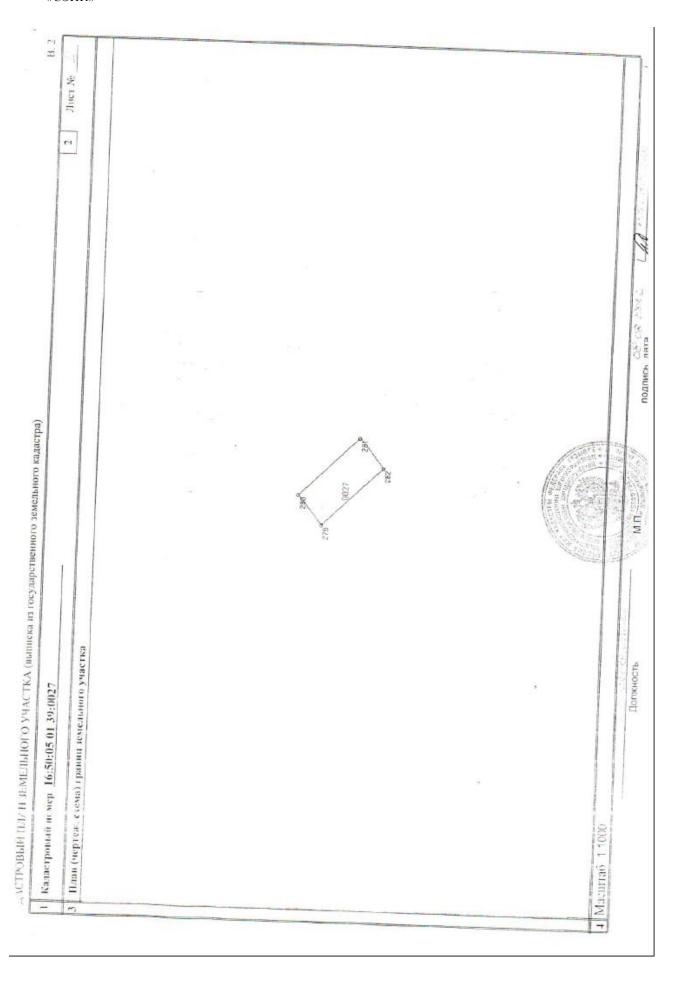
16-16/001-16/097/006/2015-3953/2

(подпись, м.п.)





-	Кадастровый помер 16:50:05 01 39:0027	9:0027				1	10
	Общие свелении						Deer o Jinerou
+	Предъизущие мочера						
v. r	Наименовлине участка Землепользование (землевладение) Местопочожение респ. Татарстан г. Казань р-и Советский ул. Н.Ершова	ввание (землевладение) . Казань р-и Советский ул. Н.Ер	вяот			9	
oc	Категория земет.						
	Земли Земли Земли сельскохозянственного поселений нативацен в	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовешания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного иззизчения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Землн водного фонда	Землн	Категория не установлена
8.2	. BCC1.						
0	Paper mention of the contract from						1
01	 вару да престост однаствание и назначение; строительство складского корпуса Фиклическое изгользование (капакта» павтаем мостем. 	me . C Tpoliterbetbo cknanckoro ko	pnyca				
=	(Inoutains: 325 KB.M.	12 Нормативная цена:	13 Ставка земельного налога:	ого налога:	2	Базовая ставка арендной платы:	юй платы:
ur.	Сведения о прав. х						
-	lipas	Правосбладатель		Вид права		Ocoóbie	Особые отметки
-	ИВЦ Министертва связи РТ, ИНН 1660032586, О	1660032586, OKHO 05026889	Постоянное бессрочное пользование	ное пользование		Примечание: Доля пелая	нелая
91	Особые отметки. Плошаль земельного участка соответствует материалам межевания. План изготоваен в 2 эксаминарах имающих саписального	го участка соответствует матернал	ам межевания. План из	готовлен в 🤅 экзе	Manage ventage	and a second	
17	Цель предоставления выписки: Для государственноя	суларственной регистрации прав				A CALIFFORNIA TO TO	puanteeny to entry.
<u>s</u>	Дополительные спедения для регистрации следки, в резулья ите которой образован всметыный участок	18.1 Регистрационный номер документов в ОКУ 18.2 Номера образуемых участков: 16:50:05 01 39:0027 18.3 Номера ликвидируемых участков:	документов в ОКУ тков: 16:50:05 01 39:003	Y-2655-2002			
-	PROTEIN CONTRACTOR CON		100	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			
PIE	Руководитель Запляеть				/H;	Haraen P.T.	



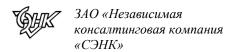
- ********

Республика Татарстан

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

	(наименование	органи	зации техни	кому району ческой инвента	ризации)		
бласть, республика, край	Татарстан						
айон		-					
ород (др. поселение)	Казань		-				
айон города	Советский						
	TEX	нич	ЕСКИ	Й ПАСПО	OPT		
	azanna Mam		** *** ***				
на	здание Мат			ехническо	ого снаож	ения	
	(назначение н	ежилого	строения)				
1-5	Советский						
	COBETCKNN						
ород	Казань	цова 5	5 B				
ород	Казань	шова 5	5 B				
'айон города ород 'лица (переулок), № дом	Казань	шова 5	5 B				
ород	Казань	шова 5	5 B				
ород	Казань	шова 5	5 B				
ород	Казань	шова 5	5 B				
ород	Казань	шова 5	5 B				
ород	Казань	шова 5	5 B				
ород лица (переулок), № дом	Казань Николая Ерг	шова 5	5 B				
ород	Казань Николая Ерг	шова 5	5 B		5242		
ород лица (переулок), № дом Инвентарный но	Казань Николая Ерг	шова 5	5 B		5242		
ород лица (переулок), № дом	Казань Николая Ерг	шова 5	5 B		5242		
ород лица (переулок), № дом Инвентарный но Номер в реест	Казань Николая Ерг омер тре	шова 5	5 B		5242		
ород пица (переулок), № дом Инвентарный но	Казань Николая Ерг омер тре			P			E
ород пица (переулок), № дом Инвентарный но Номер в реест	Казань Николая Ерг омер тре	ДОВА 5	5 B	В	5242 F	A.	E
ород пица (переулок), № дом Инвентарный но Номер в реест	Казань Николая Ерг омер тре			В		Д	E
ород лица (переулок), № дом Инвентарный но Номер в реест	Казань Николая Ерг омер тре			В		p.	E
ород пица (переулок), № дом Инвентарный но Номер в реест	Казань Николая Ерг омер тре			В		Д	E

- 十年華華華華中



І. Сведения о принадлежности

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись літца, свидетельствующь го правильность записи (расшифровка
Негосударственный пенсионный фонд "Волга- Капитал"	Договор купли-продажи нежилых помещений и связанных с ними объектов недвижимости №20-Н/05 от 03.05.05г. Акт присма передачи от 03.05.05г. Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 16.09.05г.	Склад обшая площадь 104,1 кв.м.	
•	Договор купли-продажи № 5-H/06 от 22.05.06г. Акт приема передачи от 24.05.06 Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 20.06.06г.	Гараж общая площадь 54,3 кв.м.	
2 7			
	предприятия или организации Негосударственный пенсионный фонд "Волга- Капитал"	Предприятия или организации Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал" Капитал" Договор купли-продажи нежилых помещений и связанных с ними объектов недвижимости №20-Н/05 от 03.05.05г. Акт присма передачи от 03.05.05г. Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 16.09.05г. Договор купли-продажи № 5-Н/06 от 22.05.06г. Акт приема передачи от 24.05.06 Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 20.06.06г.	Предприятия или организации Такаким номером выданы Договор купли-продажи нежилых помещений и связанных с ними объектов недвижимости №20-Н/05 от 03.05.05г. Акт приема передачи от 03.05.05г. Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 16.09.05г. Договор купли-продажи № 5-Н/06 от 22.05.06г. Акт приема передачи от 24.05.06 Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 20.06.06г.

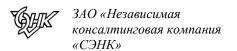
П. Экспликация земельного участка (кв.м)

	Ілошаль участі	ка		He:	вастроенная площа.	1b	_
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая		
		189,9					
							-

ІІІ. Благоустройство здания (кв.м)

nonponon			0	поплен	110		(C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	I	Занны		Газос	наб.		Jhu	фты	NO.	
Renorpoite;	Канализация	11CT TO	ет групповей (кыртальней) котельной	от АГВ	исктрич	от собственной котельной	Цеитралитованное горячее волоснабжение	с пентрализованиы м горячим	с газоными колонками	с дровяньми колоцками	пентрали кованное	жизким газом	Электроснабжение	пассажирские	тру тоннас	Электропляты став	
						187.2							1977.2				





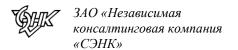
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Гр	уппа і	наменование конструктивных элементов 2 рундаменты 3) стены и их наружная плелка 4) перегородки 4 чердачное надподвальное падподвальное падподвальное падподвальное прина оконные дверные наружная внутренняя отопление водопровод канализация гор. водоснабжение напольные электро-освещение напольные электро-освещение напольные электро-освещение напольные электроляты теленализация мусоропровод радно телефон вентныящия печное отопление	Bı	нд внутренней отдел	ки	без от	делки	Табл	ица №		85
Пруппа ка		онструктивных	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состияние (осадки, трешины, гниль и т.д.)	Улетьный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Улепын, вес конструктив, эл- ти с попр.	Износ в %	% изнаса и строению	Теку: изн элемен та	oc
1		2	3	4	- 5	6	7	8	9	10	F
1	Фунда	вменты	бетонный ленточный	хорошее	10	1	10	15	1,5		
	уппа капитальности Наименование конструктивных элементов 2 Фундаменты а) стены и их наружная отделка б) лерегородки чердачное надлодвальное Крыша Полы оконные дверные ручная внутренняя отопление водопровод канализация гор. водоснабжение напольные электро-освещены газоснабжение напольные электро-освещены газоснабжение напольные электроллиты теленделие сигнализация мусоропровод радно телефон вентилицыя печное отопление	Selection of the select	кирпичиые				-				
2	б) пер	егородки	кирпичные	хорошее	34	1	34	15	5,1		
	тиня	чердачное	железобетонное	хорошее						-	
3	руппа капитальности Наименование конструктивных элементов 2 Фундаменты а) стены и их наружная отделка б) лерегородки выда оконные надлодвальное надлод				16	1	16	10	1,6		
		надподвальное			Asia and						
4	Крыш	Наименование конструктивных элементов 2 рундаменты) стены и их наружная плелка о перегородки междуэтажное надподвальное рыша олы оконные дверные наружная внутренняя отопление водопровод канализация гор. водоснабжение ванны электро-освещение напольные злектролины телендение сигнализация мусоропровод радие телефон вентныящия печное отопление	плоская совмещенная	хорошее	7	1	7	15	1,05		
5	Полы	ы бетонные		хорошее	8	1	8	15	1,2		
,	эме	перегородки иердачное ж иердачное ж междуэтажное надподвальное мадподвальное дверные дверные дверные внутренняя отопление водопровод канализация гор. водоснабжение ванны	двойные глухие	2,335,55,0	122			10			
0	Про	дверные	простые	хорошее	8	1	8	10	0,8		
7	полы оконные оконные оконные пробес и применения внутренняя	штукатурка окраска	хорошее	4	1	4	10	0,4			
	Отлеу	внутренняя	ary actypia capacia	aspoule.				10	0,4		
		отопление									
		водопровод		1		1 1				- 1	
	2	канализация		1			- 1				
	2 б) перегородки видинования крыша Крыша Крыша оконные дверные наружна: потпление водопров- канализац гор. водоснаба ванны	The state of the s		1							
3 4 5 6	odio									- 1	
					3	1	3	10	0,3		
	XHI	газоснабжение					- 1	ı	1		
8	0-TC			хорошее							
	d y	электроплиты						- 1	- 1	- 1	
	133	телевидение						- 1	- 1	- 1	
	1116	сигнализация					- 1	- 1	- 1	1	
	Tapi	мусоропровод									
	яни	радно						- 1			
	J	телефон									
		вентивши									
		печное отопление		1	- 1			ļ	- 1	- 1	
9	Прочи	работы		хорошес	10	1	10	10	1	-+	-
				The state of the s				4.16		- 1	

Процент износа, приведенный к 100 по формулс гр.7 13 %







VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит.	Уделаный вес по табанце	Поправки	Удельяній вес с	лит. Н=		Удельный вес	Понрика	Удельный вес с	лит. Н=	Удельный вес	Попринен	Удельный вес с
Фундаменты							1	1	100	1	> 5	+-	12
Стены и перегородки									1			+	+
Перекрытия			1	1	-		-	-	+		-	\vdash	-
Крыша				1	1		-	\vdash	+		-	-	+
Полы			_	\vdash				-		-	-	-	-
Проемы		-											+
Отделочные работы											\vdash		\vdash
Электроосвещение		_	-								_		
Прочие работы					_		_	_	\vdash	-	-	_	-
HTOTO		100	х				100	х			100	х	
ризический износ					физиче					физический износ			
				-						The state of			
Наименование		nec a		вес			pec		, ec		20		9
конструктивных	лит.	SHELIE STREET	ABKH	STAIR	лит.		HAZE	ВКЭН	SBEO	лит.	NUE B	E .	Mili ac Becoli
элементов	H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельямій вес с поправкой	H=		Улельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	H=	Удельный вес по табянце	Поправин	Улепънній вес с поправкой
ундаменты							~ -	-	20		2/ 5	E	2 0
тены и перегородки				4	_								-
ерекрытия													
рыша			-						-			-	
олы	6									7	\vdash		
роемы													
тделочные работы													
лектроосвещение рочие работы				-									
того		100	х	-	-	-	100	х					
											100	X	

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

# H				итсля		Поправ	ви к ст	имости (коэффі	шиенты)	жез	9		Г	±
Лытера до плано Наименование гдан его части	№ сторияка	Же таблицы	Имеритель	Стоимость измерил по таблице	удельный вес	на группу капкпально-сти	климат район				Стоимость измерита с неправкой	Количество (объем, куб.м, плошаль, кв.м)	Восстанови-тельивя стои-мость в руб	% износа	Действи-тельная сто мость в руб
												Итого:			

- -- - -- --

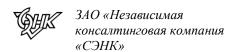
.... readin receive conseanne city meonors nocipoen

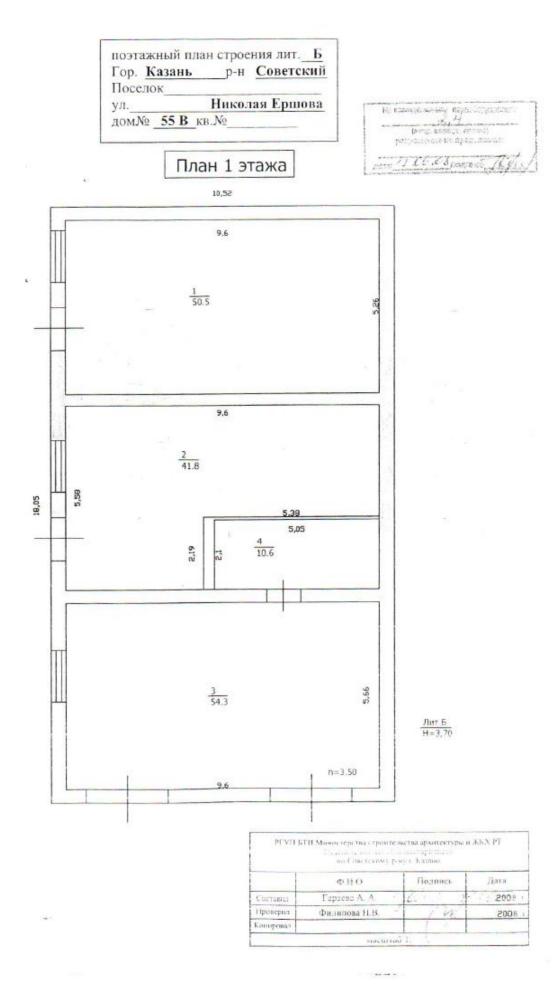
Наименование конструктивных элементов	лит	Удельныя пес по тэблине	Поправк и	Улетыный все с поправной	лит. Н=	Удельный вес во табанце	Поправин	Dec c	лит. Н=	Улельный нес по- табинце	Поправки	Удельний
Фундаменты												
Стены и перегородки											+	
Перекрытия						-	\vdash	-		_	-	-
Крыша											+	-
Полы												
Проемы												
Отделочные работы											+	
Электроосвещение											1	
Прочие работы											_	
Итого												
физический износ					физический				физический		T	
	_	+			износ	_	_		износ		_	_
Наименование		Удельный вес по габанце		3 30		OU 00		0 0		919		0.0
конструктивных	лит.	25 at	ВКИ	NOW DOWN	лит.		ŭ	MR BC	лит.	3	5	aR Be
элементов	-	Удельны табище	Поправки	Удельный вес с поправкой		Улепыный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по табляще	Поправки	Удельный вес с
	H=	> 4		Y, 5	H=	Y, E	Ĕ	No Y	H=	2 5	S.	Y,a
Рундаменты		(12)										
Стены и перегородки												
Терекрытия											Н	
Срыша											\vdash	_
10лы											\vdash	
lроемы:												
Этделочные работы												
Электроосвещение											\vdash	
Ірочне работы												
Ітого							-	\dashv				
нзический изиос		\Box			физический			_	физический			_
A STATE OF THE STA					износ			- 1	износ			

Х. Исчисление стоимости служебных построек

тану	2				90		Г	lonpas	KIT 3	070	мости (ко	оффици	енти)			Т		-				100	
Литера по ни	Навиченование здания в его части	Ус сборника	Ne таблицы	Измеритель	пэмерителя п	удельный	на группу	Kammanshoo- cm	KJIIMET	район				CTONNECT	о визанизмин	поправкой количество	(объем, нуб м	плониль, кв.м	Востанови-	мость в руб.	вонин за	Zielici sie-resta	CTOH-MOUTE B
-					-	-	+							1		-							
							1							\dagger		+	-	-					
_						L										T		1					
_															TOF	1		1					

Composition of the control of the			Adamgo A	Самово		9	200	+			-			+++	111	++	H	+
Control Cont	1	-		200	(don)	20	9,	1	-						Ш		Ш	
Construction Cons			прияти пового Умивани	WEH9L	ei i	24			1									
1		L	obcm			23	1	1										
Companies Comp			9 2	HBH9U	91	22											Ш	П
Company September Company Co	1		TOWN	MSHBON	00	21									H			\forall
Company September Company Co		ario de la composition della c	4 5 5			8	+	+	+		+++	+++	H		H	H	H	H
Company September Company Co		NUL TOW	льтурно зетитель реждани			+	+	+	+		+	++++	+++	44				Н
1			5 50 Y			db (
Construction Cons	and and and	anneann	01900	MEHAN	1	9												П
Помещения опеченого толь помещения	1,	-1	1001			17												П
Помещение силад учине порожение помещение силад учине помещение объемня площения помещения поме	2 63 6	1	ебно- гарчых слений	ивнап		16												
Помещение силад учине порожение помещение силад учине помещение объемня площения помещения поме	обмент		Cahin	-		2												
1	Ιŝ		90:00	RSHdTo	1	14			10,6			10,6						
1	DO BHATE		rapa	венвон	0	2		54,3				54,3						
10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1	Площадь		прския	enbhass		71												
П			ивпнеи	венвенс	0 :		-											
Помещение, силадимене, канчелоро помещение, силадимина, корчедор и помещение, канчелоро помещение, канчелоро и помещение площади лужия, морчедор и помещение площади лужия, морчедор и помещение промещение промещение промещение промещение промещение помещение промещение помещение помещение промещение помещение помещ		-Deed	MOTO	- WELLOWS	5													
The manufacture of the service of th		материал	TBKHKHBC		+	0,5	1,8					2,3			H	H		
The state of the s		-	I				4	-	H			[6]	H		\mathbb{H}	Ш		4
оп од жека дели предости и да да жа в в в в в в в в в в в в в в в в в в			Hall	Ejonous	+	-	-						H		+	+		4
В Ж В В Формуна подомеру организация подомеру орг	-		ě	венеини	+					++++				+++	H	++	+++	-
TI THE PROPERTY STATES AND ALTON TO THE PROPERTY OF THE PROPER	(84	erlena	MON) RNHEELS &	решони нето	0 6	50.5	41.8	54,3	10,6			157,2						
(n v gottyagok seusch gamas jewelippewon a 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2					9				саника									
20 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0		osodeu	аннов ханны	вируменности)	0 4	клад	клад	жеде				того по Ля						
1 (O) 20 C (1 (O) 3) TENTE N. UNITADE N. UNI					0		30.00					Z				1	111	
С С С С С С С С С С С С С С С С С С С	,				4	-												
		domensia	он еделил и и	Пета запис	-	17.06,2938	٥											





XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

			Разм	еры		Т		Т			139				
Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	длина (м)	ширина, высот	площадь (кв.м)	<i>№</i> сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка	Восстановительн	ублях	% износа	Действительная стоимость в	хидла
															_

XII. Общая стоимость (в руб.)

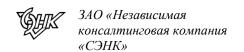
	Основные	строения	Служебные	постройки	Coop	ужения	Be	ero
В ценах какого года	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано вительна я	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная

Паспорт выдан:	"Of repolil	г.
30 м руководитель И.П.	/ - // (casuciebor é re
J. Annual	/	
Работу проверил:	Филипова Н.В.	20.06 2008 r.
Работу проверил: подпі		90.06 2008 г. дата 17 июн 2008 г.

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	""_	200_ r.	 200_ г.	 200_ r.
Обсяедовал				
Проверил				nin-
Руководитель				







Кононовой И.В.

Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001 ОГРН 1126600002429 620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park») тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738 www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

30.08.2017г. № 3260-В/2017

Ha №	0.00	
114 110	OT	

ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Кононовой Илоны Валерьевны о том, что Кононова Илона Валерьевна является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «18» февраля 2013 года за регистрационным номером 225.

Президент НП СРО «СВОД»

А.В. Лебедев



ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

2. СТРАХОВЩИК: 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласи:
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Россий, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхованию ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящем Договору и являются его неотъемлемой частью. Подпясывая настоящий Договор, Страховател подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследстви причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иных третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российскої Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных с Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражныю органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвожатов, которые Страхователь понес результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочног деятельности 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признавный Страхователем с письменного согласи
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящем Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страховател подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследстви 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 с Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвожатов, которые Страхователь понес результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законнум силу решением арбитражного суда или признавный Страхователем с письменного согласи.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследстви причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) изым третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российскої Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включея расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочног деятельности 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законнум силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласи.
The second secon	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховащика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, иключая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которых были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С «14» апреля 2017 года по «13» апреля 2018 года, обе даты включительно, при условия оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) с возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю 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 (бездействии) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Регроактивного периода. Регроактивный 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 наступления 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 о 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 францина не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. 900 (Девятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производите: сдиновременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 27.04.2017г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплать страховой премии, настоящий Договор считается не вступнийных и силу и не влечет каких-пиби.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	правовых последствии для его сторон.
Кононова Илона Валерьевна	И В Комонова От Страховщика: — В Гальска

Начальник отдела учета фильппа В Республике Тагарстал (Тагарстал) Доверенность № 19 от 13.12.2016 г.



СЕРТИФИКАТ

К договору обязательного страхования ответственности оценщика № 433-548-017551/17 OT «21» MAPTA 2017 Г.

«21» марта 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные няже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-017551/17 от «21» марта 2017 г. (далее - Договор страхования) в соответствии с Правялями страхования ответственности оценциков от 26.05.2016 (далес – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кононова Илона Валерьевна

Паспортные данные: серия 8810, номер 044677, выдан отделением УФМС России по Республике

Марий Эл в Медведевском районе, дата выдачи: 28.01.2011 г.

СТРАХОВШИК:

Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с раском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

По Договору страхования страховым случаем является позникновение обязавностя Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ощибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценциков, которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

С «14» апреля 2017 года по «13» апреля 2018 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно:

требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года),

установленного законодительством Российской Федерации;

действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые

были совершены в Период страхования.

лимит ответственности СТРАХОВШИКА:

Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

прочие условия:

В соответствии с условаями Договора страхования №433-548-017551/17 от «21» марта 2017 г.

СТРАХОВШИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Начальник отдела учета филибла: В Республике Татарстан (Татарстан) Доверенность № 19 от 13 12 2016 г.

Гапиева

MHFOCCTPAX Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

MHFOCCTPAX Ingostrakh

JOLOBOP

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ пРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Третыми лицами по настоящему Договору является:
 Ал.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страховательм;
 Ниме треты лица, которым морт быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценциявами, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной

7.1. С «**01» января 2017 года** по «3**1» декабря 2019 года, обе** даты включительно, при условии

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

оплаты стражовой премия в порядже, предусмогренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрыжает требованых, заявлением стражованием Стражовителем Стражовителем интерментальным случамя в течение срока лействая настоящего Договора, как в течение прока исклюбі давности (3 года), установленности, Пірнода стражовивия, так и в течение срока исклюбі давности (3 года), установленности, пристаженности, при тогом непредлаженности опителя и управляющим стражовителя, приведине и претажвенности. При тогом непредлаженности претажвенности предоблавния (изущественной претеплии), могут быть совершения Стражовителем (опенциямия).

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования имущественные прстензии), ставшие следствием испреднямоеренных ошибок и упущений, допущенных Страховятелем (оценциками, заключившими со Страховятелем трудовой договор) после «48»

июня 2004 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

гечение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в

Nº 433-548-080291/16

«15» декабря 2016 г.

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

1.1. Закрытое акционерное общество Неависимая консалтинговая компания «СЭНК» Юридический адрес: 420111. г. Казань, ул. Левобулачная, 24/1

Гелефон: (843) 526-00-00, факс: (843) 526-03-70 ИНН: 165504083

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

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилаки страховани
ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Цептральног
банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).

учесисенные в настоящом пункте условия (правил) страхования прилагаются к настоящему. Договору и заключее постаженной частьо. Тодинскаям настоящий Договор, Страховател подтверждает, что получил эти условия (правила), совняюмает с выпан в обхустся выполнять.

лицим), включая причинение зреда вмуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нерушение договоря на проведение оценя и (бил в резульятие парушение Страхователья (оценцивамы, законочившими со Страхователья грудовой договор) требований в соуществленно оценочной деятельности, предусмогрениях положениями Федераньного закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оцения, иных нормятивных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим веледствие причинения убытков Выгодоприобрегателям (Третьим 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федераци

ствидартов и правил оценочной доктельности;
42. Объектом страмования также вызыватося не противоремацие законодительству Российской
Федерации воущественные интересы Страмователя, связанные с несецием согласованных со
Страмователя предодно страмователя на его защиту при ведения дел в судебных и афограженых
органиях высмома режодно грамователя по защиту при ведения дел в судебных и афограженых
результате предъявления ему вмущественных претеняйй, заязанных с осуществленном ценочного

имущительно имущественным интересам Третым лиц. включая вред. причиненный имуществу Третым лиц. в результате непредвиживающим синобок, упущений, допущениям. Страховятсям (спепциками, заключивлими со Страхователем грудовой договор) и акторье в том чисье привыли 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, 5.2. Страховой случай считается наступившим при собиюдении всех условий, указанных в п.4.3.

упущениями по настоящему Договору понимается Правил страхования и в настоящем Договоре. 5.3. Под непреднамеренными ошибками, у

тредужения требований к осуществлению оцененной деятельности респускования, недодывают замона «Об оцененной деятельности респусков федерации», нарушение федерациям стандарив оценения, инстемности в Российской Российской федерации, в области оцененной деятельности в Российской федерации в области оцененной деятельности. 5.4. Моментом наступления страхового случва по настоящему Досовору прилвется момент пределаемия к Страховство мущестенной претензии о коменствии убъекце принценных имущественным интерески Третым лиц. При том под предъявлением имущественным претензии понимается как предъявление Третым лиц Ок том Страхователю письменной претензии, требования о

1. CTPAXOBATEJIb:

2. СТРАХОВЩИК:

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

4. OFBEKT CTPAXOBAHIM:

Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выясцения обстоятельств и причин наступления

Российской Федерации.

1.1 Раскоды из защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитракных органих включия раскоды на опшату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь нонее в результати

предъявления ему имущественных претензий. Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произвъдень Страховятелем по исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия и даже в случае, если обязанность Страховатсля возместить причиненные убытки в соответствии заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

В соответствии с Разделом 5 Правил страхован
 Также по настоящему Договору не при

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

Также по настоящему Договору не признастся страховым случаем возникновение ности Страхователя моместить Збытки, причиненные Трстьим лицам вследствия ксталения Страхователем оценочной деятельности, направленной на установаление в

я сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по ням (в соответствии с п.А.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Стра

11. CTPAXOBAЯ CУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.2. Страховая сумма (имыт ответстванности Страхования) по настопцему Деговору по раздому страховому суммо (в соответствая с на 1.1 настоящего Договора) устанавлявается в раздому страховому (ображения индивистова ображения и 1.1.3. Лимит ответственности Страхования по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствение т.н.4.2. настоящего Договоря) устанавлявается в размере 100 000 (Сто тижея) рубить праводе. страховым случаям (в соответствии с п.4.1. наст 500 000 000,00 (Питьсот миллионов) рублей. 11.2. Страховая сумма (лимит ответственно

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавли

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12. ФРАНШИЗА:

за период страхования и подлежит уплате согласно сплующему графику. 1. За период с «d1» января 2017г. по «31» марта 2017г. сумма пречин составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч иятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не полднее «20» январа 2017 13.1. Страховая премия устанавливается в размере 570 000,00 (Пятьсот семьдесят тысяч) рублей

ngosstrakh **MHFOCCTPA**

Страховое публичное акционерное общество

одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему дополнительной страховой премии, Страховщик

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемие в соответствии с вастоящим Договором или в связи с инм. должив обязам. еди они передани людия в сисуопент способож, един они передания любым за сисуопенти способож, един они передания письмом или вобязам, един они передания людическу уполномученным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты умазаны в реклиятитах сторон.

хметова А. В. CTPAXOBATEJIB: 3AO «HKK «CƏHIB

От Страх

нала СПАО «Ингосстрах» ениость № 11 су/4.11/2016 г. СТРАХОВЩИК: СПЛО «Ингосстрах» От Страховщика:

период с «61» апреля 2017г. по «30» июня 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 К семь тысяч пятьсот и 00/100) рубдей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2017 3. За период с «Оъ июзя 2017г. по «Зб» сентября 2017г. суммя премии состявляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «Зб» июня 2017

4. За период с «О1» октября 2017г. по «З1» декабря 2017г. суммя премии состявляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не подлее «З6» сентября 2017

За период с «ОЪ» явивара 2018г. по «ЭЪ» марта 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сърок семь тысяч пятьсот и 00/100) рубаей и подпежит утыате не позднее «ЗЪ» декабря 2017

года; 6. За период с «ОТ» апреля 2018г. по «ЭФ» поня 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсят и 40/100) рублей и подлежит уплате не поднее «ЭТ» марта 2018

года; 7. За период с «О1» июля 2018г, по «ЗО» сентября 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсет и 00/100) рублей и подлежит уплате не поднее «ЗО» июня 2018

года; 10. За период с «О1» апреля 2019г. по «ЗФ» нюня 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не поднее «31» марта 2019 8. За период с «О1» октября 2018г. по «З1» декабря 2018г. суммя премии составляет 47 500,00 (Сэрок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не подляее «З6» сентября 2018 За период с «О1» январа 2019г. по «Э1» марта 2019г. сумма премии составляет 47 500,00
 Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не подляее «З1» декабря 2018

устрем, клав лакжу пятьког и облино рудаен и подлежит учлате не поддиее «3 b» марта 2019; года;
года;
П. 1.3 период с «Ов» наза 2019; по «30» сентября 2019; сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь гласяч пятьког и 00/100) рубаей и подлежит уплате не поддиее «30» инона 2019 года;
12. За период с «Ов» октября 2019; по «31» декабря 2019г, сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысям пятьсог и 00/100) рубаей и подлежит уплате не поддиее «30» сентября 2019 года.

гервого взноса) в срок, установленный в договоре страховани взноса), договор считается не вступившим в склу и не влечет г 13.2. При неуплате премии

12-к 1 гра подчаст, предели стрени, предели стрени, постовор синтастся не вступившим в силу и не влечет какихамбо правовых постабътелий для со сторои.

В образност отражения стрение от дологород стрени, постоя образност стрение от дологород стрение от уплател,
признаста отгазом Страмения от договород стремования, можетим преедоваема договород при
обязавиюте осуществатате стремовую выклату в отполеения случаев, проязнаемия с озгазавного
обязавиется осуществатате стремовую выклату в отполеения случаев, проязенедния с обязавиют
обязавиется осуществата стремовую выклату в отполеения случаев, проязенедния с ружаванного
отпачениям стромовым является часть предусмогренного договором срока стражования,
пригоривовнаямая стношенно оплаченной премия ко всей премит причитающейся по договору.

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА: 14. ЮРИСДИКЦИЯ:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по остащивного сторон на основнии писъменного заявления Страхователя путом оформления эпопониения Карсовора, которые после их одличания стинователя потемаленой четью Договора. 15.2. Не поздатес, чез за По рабочих дней до окомичания какслого годового страховато периода по настоящему Договору. Страхователю обстоятелясть, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытово от его ластупления, которые Страхователь свобщил Страховацику при заслючении настоящего Договора.

Предоставлять постоять с предоставлять предоставлять постоять с треговоря предоставлять предоставлять предоставлять предоставления будупация обтология и предоставлять предоставлять предоставления пред

дополительной страховой премии. Есля Страхователь откламается от внесения изменений в настоящий Тебовру и/рт



ИНГОССТРАХ naossi

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2

КДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-080291/16

«18» апреля 2017 года

СПАО «Интокстрах», именусмое в дальнейшем Страховщия, с одной стороны, в ЗАО «НКК «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именусмые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям потовора страхования № 433-548-080291/16 от «15» декабря 2016 года (далье по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем: На основания заявления Страхователя от «18» апреля 2017 г. Стороны договоринись рядиел «11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА)» Договора страхования изложить в следующей

случаям (в соответствии с п.А.1. настоящего Дсговора) устандванвается в рязмере 560 000 000,00 (Пятьсот шесть песть инглинию реблей «11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору шестылесят миллионов) Рублей.

11.2. Страховая сумма (япмят ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 230 000 000,00 Двести

11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всямещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто гысяч) рублей.»

соглашению к Договору страхования ленным Страховщиком счетом единовременным платежом по «02» мая 2017 года. составляет 62 700,00 (Шестьдесят две тысячи семьсот) Рублей, и подпежит по настоящему премня Дополнительная страховая

установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премин, наспоящее Дополните считается не вступивации в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон тельной страховой премии в срок, нсуплате При

Настоящее Дополнительное соглащение является неотъемиземой частью Договора.

Остальные условия Договора остаются без изменений.

Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «18» апреля 2017года.

соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную Настоящее Дополнительное

юридическую силу, из которых один предлазначается Страховщику и два – Страхователю.

Миннахметова А. В. CTPAXOBATEJIS 3AO «HKIKACAB

ков И. В. Доверенность № 5228097-600/16 вг/1//11.2016 г. в Республике Татарстан (Татарстан) Директор филиала СПАО «Ингосо СПАО «Ингосстраза СТРАХОВЩИК: От Страховшика:



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-080291/16

«31» марта 2017 года

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одно стороны, и Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК», именуемое дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили логовору страхования № 433-548-080291/16 от «15» декабря 2016 года (далес по тексту – Договор страхования

 За период с «От» январа 2017г. по «З1» марта 2017г. сумма премии съставляет 47 500,00 (Сорок семь тыскч изтъсот и 40/100) рублей и подлежит уплате не поднее «20» январа 2017 года;
 За период с «От» апрела 2017г. по «30» нони 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и (0)/100) рублей и подлежит уплате не подднее «30» июня 2017 года; 4. За период с «01» октября 2017т. по «31» декабря 2017т. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не подциее «30» септября 2017 года; 5. За период с «01» января 2018г. по «31» марта 2018г. сумма премин составляет 47 500,00 (Сорок семь 3. За пернод с «01» июля 2017г. по «30» сентября 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч иятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не подпее «31» декабря 2017 года; 6. За период с «01» апреля 2018г. по «30» июня 2018г. сумма премпи составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не подлее «36» сентября 2018 года; 9. За период с «01» инвари 2019г, по «31» марта 2019г, сумма премни составляет 47 500/00 (Сорок семь тыснч иятьсог и 00/100) рублей и подлежит уплате не поднее «31» лекября 2018 года; 10. За пернод с «01» апреля 2019г. по «30» июня 2019г. сумма премни составляет 47 500,00 (Сорок семь тысыч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не подиее «31» мартя 2019 года; 11. За период с «01» июля 2019г, по «30» сентября 2019г, сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь 7. За период с «01» инода 2018г. по «30» сентября 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь 8. За период с «О1» октября 2018г. по «31» декабря 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь сторон, в связи с персносом срока оплаты страховой премии по договору страхования, п. 13.1. 12. За период с «01» октября 2019г. по «31» декабря 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок рядков 13. «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» Договора страхования читать в следующей редакции: 13.1. Страховая премия устанавливается в размере 570 000,00 (Пятьсот свявляесят тысяч) рублей за перпод тысяч пятьсот и 90/100) рублей и подлежит уплате не позднее «О4» апреля 2017 года; тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не подлисе «31» марта 2018 года; тысяч пятьеот и 00/100) рублей и подлежит уплате не подинее «30» июня 2018 года; гысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не полине «30» июня 2019 года;

семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не подлее «30» сентибря 2019 года.

Настоящее Дополнительное соглащение является неотъемменой частью Договора страхования Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.

Настоящее Дополнительное соглащение вступает в силу с «31» марти 2017 года.

составлено на русском языке в трех экземпиярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику, два – Страхователю, Настоящее Дополнительное соглашение



Директор филиаля СПАФ «Дигоскарм» В Республике Татарстви (Твивретан). Ловеренность. № 5228097-600416-от 11.11.2016 г. СПАО «Ингосстрах» CTPAXOBILINE: От Страуовщика