ОТЧЕТ № 32-ЗИБП/Оц-19

Объект оценки	**Встроенные нежилые и жилые помещения, расположенные в г. Казани и г. Нижнекамск, составляющее активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»**
Дата составления Отчета	**24 апреля 2019 г.**
Дата оценки	**24 апреля 2019 г.**
Вид стоимости	**Справедливая**
Заказчик оценки	**ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд»**
Собственник объекта оценки	**Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»**
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	**ООО «ИК «Бизнес-Содействие»**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 2

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3

1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ 4

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 5

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 6

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ 7

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 8

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 11

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА 32

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 34

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 75

13 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 81

14 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 107

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 133

16 СЕРТИФИКАЦИЯ 136

17 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 137

18 ПРИЛОЖЕНИЯ 138

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Генеральному директору
ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»
г-ну Борисову В.Ю.

Уважаемый Владислав Юрьевич!

По Вашей просьбе Оценщик провел оценку объектов недвижимости, составляющих активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Оценка проводилась с целью определения справедливой стоимости имущества для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности. Оценщик исходил из допущения, что имущество не обременено долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик.

По нашему мнению, справедливая стоимость имущества по состоянию на 24.04.2019г. составляет (с учетом округления, без НДС):

71 880 000 руб.

или прописью:

(Семьдесят один миллион восемьсот восемьдесят тысяч) рублей

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов деятельности Вашей компании, то будем рады сотрудничеству с Вами.

С уважением, директор
ООО «ИК «БИЗНЕС-СОДЕЙСТВИЕ» ***/Гилязова А.А./***

1 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ

1	**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**	Имущество, составляющее активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Стоимость, полученная затратным подходом**	Не применялся
3	**Стоимость, полученная сравнительным подходом**	84 725 322 руб.
4	**Стоимость, полученная доходным подходом**	81 481 372 руб.
5	**Итоговая стоимость объектов оценки**	**71 880 000 руб. (без НДС)**
6	**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**	Отчет рекомендован для целей принятия управленческих решений (определение цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при составлении отчетности по стандартам МСФО) Отчет действителен до 24.10.2019 г.

Таблица 1-1 Результаты оценки справедливой стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м2	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость объекта без НДС, руб.
	Нежилые помещения г. Казань				
1	Нежилые помещения №1,3,4,9,11,14-17,19,21,27,28,31,33,34,35,41-43, назначение: нежилое, общая площадь 581,8 кв.м., этаж 1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1002	581,8	*16:50:011014:0:1/25*	**26 310 000**	**20 530 000**
2	Помещения №№ 11-17,17а,18,18а,19-22,22а назначение: нежилое, общая площадь 222,8 кв.м., этаж подвал №1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1003	222,8	*16:50:011014:01/27*	**6 600 000**	**5 910 000**
3	Максима Горького, 29/19 Помещения нежилые 65,7 кв.м. № 2,3,3а,4,4а,31,32,32а,33; 2 этаж.	65,7	*16:50:02:22464:001:0001*	**2 910 000**	**3 570 000**
4	Нежилое помещение №1002, общая площадь 228,7 кв.м, цокольный этаж, номера на поэтажном плане 1-10, 16-21, г. Казань, ул.Амирхана Еники, д.4/2	228,7	*16:50:011207:706*	**8 250 000**	**7 550 000**
5	Нежилое помещение, №34-56, общ.площ. 299,5кв.м, РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.42/9	299,5	*16:50:010205:147*	**15 675 000**	**15 120 000**

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, м2	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.	Справедливая стоимость объекта без НДС, руб.
	Нежилые помещения г. Нижнекамск				
6	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Мира, зд.48 (пом. 106-107), (лит. А), (117,2 кв.м)	117,2	*16:53:040103:4821*	**3 210 000**	**3 410 000**
7	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.13 (пом.1), (лит. А), (149,3 кв.м)	149,3	*16:53:040407:3087*	**4 090 000**	**4 330 000**
8	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.7 (пом.1), (лит. А), (255,3 кв.м)	255,3	*16:53:040407:3185*	**5 650 000**	**5 520 000**
9	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, зд.20А (пом.6), (лит. А), (66,8 кв.м)	66,8	*16:53:040501:3746*	**1 940 000**	**2 130 000**
10	Нежилое помещение, этаж 1, ул. Корабельная, зд.30 (пом. 13), (лит. А), (59,2 кв.м)	59,2	*16:53:040204:1638*	**1 720 000**	**1 890 000**
	Жилые помещения Нижнекамск				
11	Жилое помещение, просп. Химиков, д. 1Б, кв. 6, этаж 6 (152,6 кв.м)	152,6	*16:53:040203:943*	**1 760 000**	**1 920 000**
	Итого:			**78 115 000**	**71 880 000**

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1	**Основание для проведения оценки**	Договор на проведение оценочных работ от 05.10.2016 г. заключенный между Заказчиком и Исполнителем.

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1	**Объект оценки**	Имущество, составляющее активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1.1.
2	**Состав объекта оценки**	Объекты оценки не имеют составных частей
3	**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**	1. Копии свидетельств о государственной регистрации права/Выписок из ЕГРН; 2. Копии технических паспортов объектов.
4	**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**	Право собственности. Обременения и ограничения прав: доверительное управление. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»

5	**Цель оценки**	Определение справедливой стоимости имущества.
6	**Предполагаемое использование результатов оценки**	Для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
7	**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**	Оценка проводится без проведения осмотра оценщиком. Возможные границы интервала рыночных цен, в которых может находиться стоимость, указывать не требуется. Прочие допущения и ограничения соответствуют р. 6 Отчета.
8	**Вид стоимости**	Справедливая стоимость
9	**Дата оценки**	24 апреля 2019 г.
10	**Дата составления отчёта**	24 апреля 2019 г.
11	**Дата осмотра**	Осмотр не производился по независящим от Оценщика причинам (отсутствует доступ к оцениваемым объектам), оценка производилась на основании общедоступной информации (снимки со спутников), а также фотоматериалов, предоставленных Заказчиком
12	**Валюта оценки**	Российский рубль

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

1	**Полное наименование Заказчика оценки**	ООО «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд»
2	**Организационно-правовая форма Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Реквизиты Заказчика оценки**	ОГРН 1071690075930 от 27.12.2007 г.
4	**Место нахождения Заказчика оценки**	420029, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34
5	**Оценщики, с которыми заключены трудовые договоры**	**ФИО:** Карасев Александр Анатольевич **Местонахождение:** РТ, г. Казань, ул.Островского, 34/4, тел. (843)2000876. Электронный адрес: ik.bs@mail.ru **Членство в СРО:** Является членом Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Адрес: 119017, Москва, ул. Малая Ордынка, дом 13, строение 3). Регистрационный № 01960 от 19 февраля 2010 года. **Сведения о страховании:** Открытое Акционерное Общество «Альфа Страхование». Номер полиса №4991R/776/00807/8. Период страхования: с 4 мая 2018 года по 3 мая 2019 года (обе даты включительно). **Стаж работы в оценочной деятельности** – с 1998г.

6	**Независимость оценщика от Заказчика**	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

1	**Полное наименование**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»
2	**Организационно-правовая форма**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Место нахождения и ОГРН**	420011, РТ, г. Казань, ул. Островского, 34/4 ОГРН 1151690000890 от 14.01.2015 г.
4	**Сведения о страховании ответственности**	ОСАО «Ингосстрах». Номер полиса №433-548-004939/19, дата выдачи полиса 31.01.2018 г. Период страхования: с 04.02.2019 г. по 03.02.2020 г. (обе даты включительно). Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
5	**Сведения о независимости Исполнителя от Заказчика**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6	**Информация о привлеченных специалистах**	Не привлекались

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДАННОГО ОТЧЕТА

Оценка была проведена только для целей, указанных в разделе 3. Данный Отчет действителен только в полном объёме, любое использование отдельных частей Отчета не отражает точку зрения Оценщика.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в Отчете.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки 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 стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты 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 стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Поскольку Заказчик не обеспечил доступ к объектам оценки, по независящим от Оценщика причинам, осмотр объектов не был произведен. Оценка производилась на основании общедоступной информации (снимки со спутников), фотоматериалов, предоставленных Заказчиком, а также сайта Инвестиционная группа компаний ASG http://www.asg-invest.ru/.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления настоящего отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

В настоящем Отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:

1. "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297,
2. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298,
3. "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299,
4. "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

Система стандартизации Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

1. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
2. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
3. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
4. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости».

А также в соответствии с требованиями нормативного акта Банка России (Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г. "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев") и с учетом требования Международного стандарта финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н).

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

В настоящей оценке, исходя из поставленной задачи (консультирование заказчика относительно стоимости объекта для отражения в финансовой отчетности), производился расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта.

В соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н), справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Основными источниками информации, использованными в настоящем отчете, стали данные, приведенные в разделе «Список используемой литературы», а также открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами.

В частности, для оценки объектов недвижимости использованы следующие источники:

http://111999.ru/realty/ceny-na-nedvizhimost-v-2018/
http://tatexp.ru/analiz_rynka_komm_nedvizhimosti_kazan_2018/
http://everest-nka.narod.ru/
http://www.rlt24.com/prices/nizhnekamsk
http://rudocs.exdat.com/docs/index-480480.html
http://www.n-s-k.net/business/article/124
http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm
https://statrielt.ru
http://www.tatre.ru/articles_1_id14795
http://www.tatre.ru/news_id4802
http://everest-nka.narod.ru/
https://realnoevremya.ru/analytics/13038
https://www.avito.ru
https://www.domofond.ru
https://tatarstan.move.ru

А также использовались справочные материалы:

1) Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков, и арендных ставок по состоянию на 01.03.2019, составленный НП Союз оценщиков РТ;

2) «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под общей редакцией Лейфера Л.А., (Нижний Новгород. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2017 год).

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

На оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные Заказчиком оценки:

1 Копии свидетельств о государственной регистрации права/Выписки из ЕГРН;
2 Копии технических паспортов объектов.

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 9-1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	Этаж/ Этажность	Общая площадь, м²	Описание конструктивных элементов здания								Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Состояние дома / отделка
					Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	телефон	
	Нежилые помещения г. Казань																	
1	Нежилые помещения №1,3,4,9,11,14-17,19,21,27,28,31,33,34,35,41-43, назначение: нежилое, общая площадь 581,8 кв.м., этаж 1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1002	-	1	581,8	ж/б блоки	кирпич	-	ж/б плиты	рулон	плитка, бетон	простые	простые	+	+	+	+	+	удовлет/требует ремонта отделка
2	Помещения №№ 11-17,17а,18,18а,19-22,22а назначение: нежилое, общая площадь 222,8 кв.м., этаж подвал №1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1003	-	подвал	222,8	ж/б блоки	кирпич	-	ж/б плиты	рулон	плитка, бетон	простые	простые	+	+	+	+	+	удовлет./требует ремонта отделка
3	Максима Горького, 29/19 Помещения нежилые 65,7 кв.м. № 2,3,3а,4,4а,31,32,32а,33; 2 этаж.	-	2	65,7	ж/б блоки	кирпич	-	дерев.отеплен.	рулон	плитка, бетон	простые	простые	+	+	+	+	+	хорошее/улучшенная отделка
4	Нежилое помещение №1002, общая площадь 228,7 кв.м, цокольный этаж, номера на поэтажном плане 1-10, 16-21, г. Казань, ул.Амирхана Еники, д.4/2	-	цоколь	228,7	ж/б	кирпичные		ж/б плиты	рулон	бетон.	двойн.створн.	простые	+	+	+	+	+	хорошее/черновая отделка
5	Нежилое помещение, №34-56, общ.площ. 299,5кв.м, РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.42/9		2	299,5	-	-	-	ж/б плиты	н/д	бетон, линол, ламинат, плитка	пластик, двойн. створн.	простые деревян.	+	+	+	+	+	удовлет./ простая
	Нежилые помещения г. Нижнекамск																	
6	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Мира, зд.48 (пом. 106-107), (лит. А), (117,2 кв.м)	1992	1	117,2	ж/б	панельн.	-	ж/б	рулон.	линол.	дв. ств.	прост.	+	+	+	+	+	удовлет./простая отделка
7	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.13 (пом.1),	д. н. п.	1	149,3	ж/б	кирп.	кирп.	ж/б	рулон.	дощат.	дв. ств.	прост.	+	+	+	+	+	хорошее/простая отделка

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	Этаж/ Этажность	Общая площадь, м²	Описание конструктивных элементов здания								Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Состояние дома / отделка
					Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	телефон	
	(лит. А), (149,3 кв.м)																	
8	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.7 (пом.1), (лит. А), (255,3 кв.м)	1963	1	255,3	ж/б	кирп.	кирп.	ж/б	рулон.	дощат., линол.	дв. ств.	прост.	+	+	+	+	+	удовлет./черновая отделка
9	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, зд.20А (пом.6), (лит. А), (66,8 кв.м)	1965	1	66,8	ж/б блоки	кирп.	гипсолит.	ж/б	рулон.	дощ., плит., линол.	дв. ств.	прост.	+	+	+	+	+	удовлет./простая отделка
10	Нежилое помещение, этаж 1, ул. Корабельная, зд.30 (пом. 13), (лит. А), (59,2 кв.м)	1975	1	59,2	бетон.	панельн.	гибсол.	ж/б	рулон.	линол.	дв. ств.	прост.	+	+	+	+	+	удовлет./простая отделка
	Жилые помещения Нижнекамск																	
11	Жилое помещение, просп. Химиков, д. 1Б, кв. 6, этаж 6 (152,6 кв.м)	2003	6/6	152,6	монол.	монол.-кирпич	гипсолит	ж/б плиты	рулонная	линол., плитка	двойн. створн.	прост.	+	+	+	+	+	материал стен монолитный/Без отделки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки
(Нежилые помещения г. Казань, ул. Достоевского, д. 74)

Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения 1-го этажа №1,3,4,9,11,14-17,19,21,27,28,31,33,34,35,41-43 площадью 581,8 кв.м. и подвала № 11-17,17а,18,18а,19-22,22а общей площадью 222,8 кв.м. жилого дома №74 по ул. Достоевского. Оцениваемые помещения снабжены всеми необходимыми инженерными коммуникациями (электричество, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция). Помещения в настоящее время не используются, возможно использовать под офис или другое свободное назначение.

Физические и строительные характеристики объектов недвижимости представлены в табл.9.1.

Информация о текущем использовании объекта оценки: офисно-торговые помещения.

Физические свойства объекта оценки: нежилые помещения первого этажа и подвала имеют отделку, которую можно охарактеризовать как «улучшенная» (стены офисных и торговых помещений отделаны, окрашены водоэмульсионными составами по ГКЛ, потолки – подвесные «Армстронг», полы – плитка). В целом состояние помещений удовлетворительное. Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, представляет собой кирпичный пятиэтажный жилой дом, первой группы капитальности с пристроем.

Здание расположено перпендикулярно транспортной магистрали ул. Достоевского, однако вход в оцениваемые помещения осуществляется с торца, т.е. находится на первой линии, помещения офисного назначения отдельного входа не имеют – вход через торговые помещения пристроя.

Физический износ оцениваемых помещений, экспертно, составляет не более 30%. Функциональное и экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует, ввиду достаточно большого спроса на офисно-торговые площади. Таким образом, совокупный износ объекта оценки равен величине физического износа – 30%.

***Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость*:**

Местоположение: объект по ул. Достоевского, д.74 расположен на транспортной магистрали, на первой линии.

Оцениваемые помещения расположены по адресу: г. Казань, Вахитовский район, ул. Достоевского, д.74:

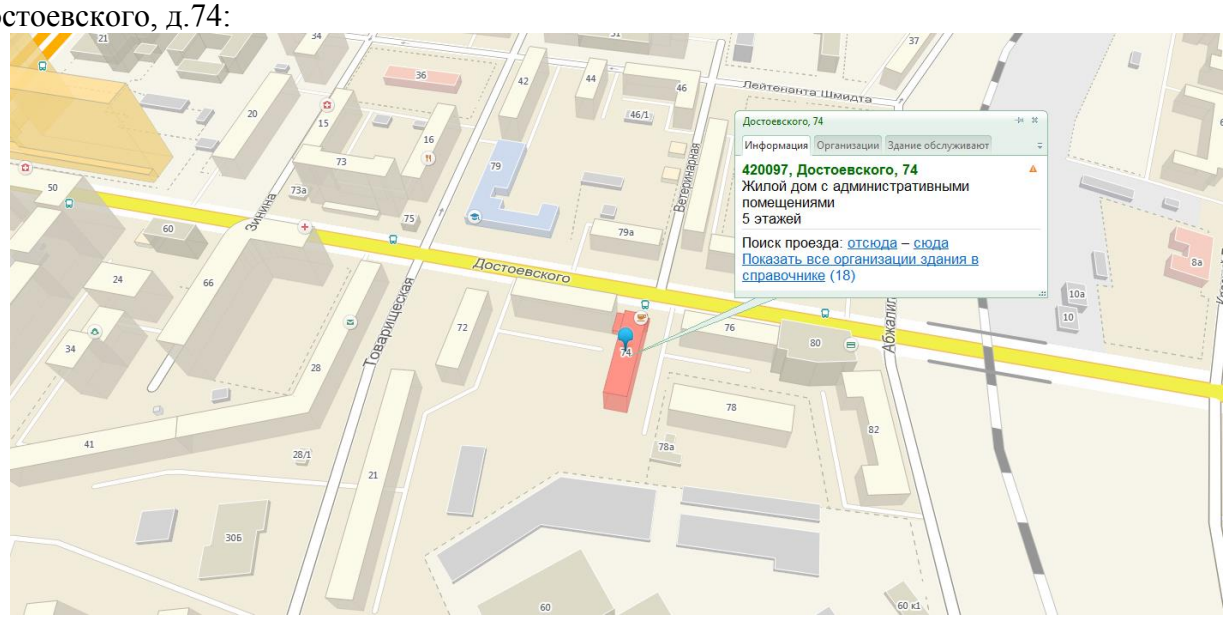


Рисунок 9-1 Местоположение жилого дома по ул. Достоевского, 74

Рисунок 9-2 Общий вид жилого дома по ул. Достоевского 74

Количественные и качественные характеристики объектов оценки (Нежилые помещения г. Казань, ул. Горького, д.29/19)

Объектом оценки являются встроенные нежилые помещение общей площадью 65,7 кв.м., расположенные на втором этаже нежилого здания по ул. Горького, д.29/19. Доступ осуществляется через общий вход на несколько собственников. Оцениваемые помещения снабжены всеми необходимыми инженерными коммуникациями (электричество, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция).

Физические и строительные характеристики объектов недвижимости представлены в табл.9.1.

Информация о текущем использовании объекта оценки: офисные и торговые помещения.

Физические свойства объекта оценки: нежилые помещения второго этажа имеют отделку, которую можно охарактеризовать как «улучшенная» (стены офисных помещений окрашены водоэмульсионными составами; потолки подвесные; полы – плитка). В целом состояние помещений удовлетворительное. Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, является трехэтажным административным зданием, третьей группы капитальности.

Здание расположено в историческом центре, на первой линии по ул. Горького. Вход в офисный центр осуществляется с торца.

Физический износ оцениваемого помещения, экспертно, составляет не более 40%. Функциональное и экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует, ввиду достаточно большого спроса на офисные площади в центре города. Таким образом, совокупный износ объекта оценки равен величине физического износа – 40%.

Оцениваемые помещения расположены по адресу: г. Казань, Вахитовский район, ул. Горького, д.29/19:

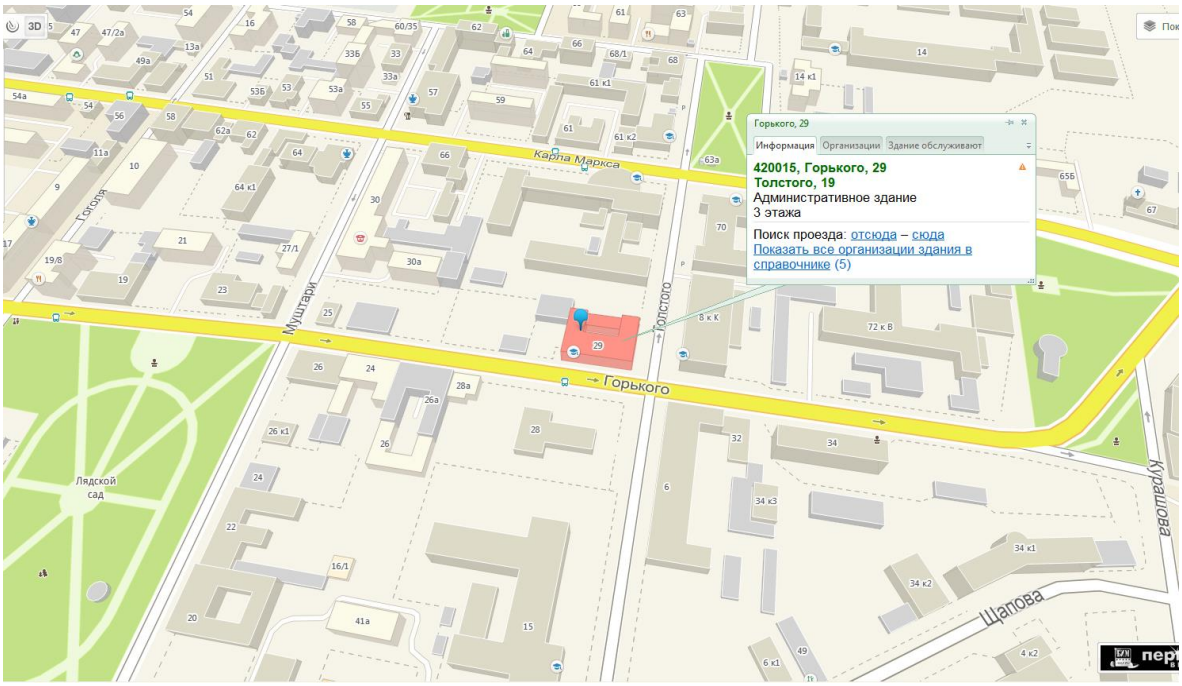


Рисунок 9-3 Местоположение здания по ул. Горького 29

Окружающая застройка представлена зданиями административно-общественного назначения, а также жилыми домами постройки конца XIX-начала XX веков (многие здания административного назначения изначально были построены и использовались в качестве жилых домов).

Транспортная доступность объекта – основные транспортные потоки проходят по ул. Горького, Толстого.

Основной тип застройки территории месторасположения: можно охарактеризовать как «общественно-деловая».

Рисунок 9-4 Общий вид здания по ул. Горького 29/19

Количественные и качественные характеристики объектов оценки (Нежилы помещения г. Казань, ул. Амирхана Еники, д.4/2)

Нежилое помещение №1002, общая площадь 228,7 кв. м., цокольный этаж, номера на поэтажном плане 1-10, 16-21, г. Казань, ул.Амирхана Еники, д.4/2.

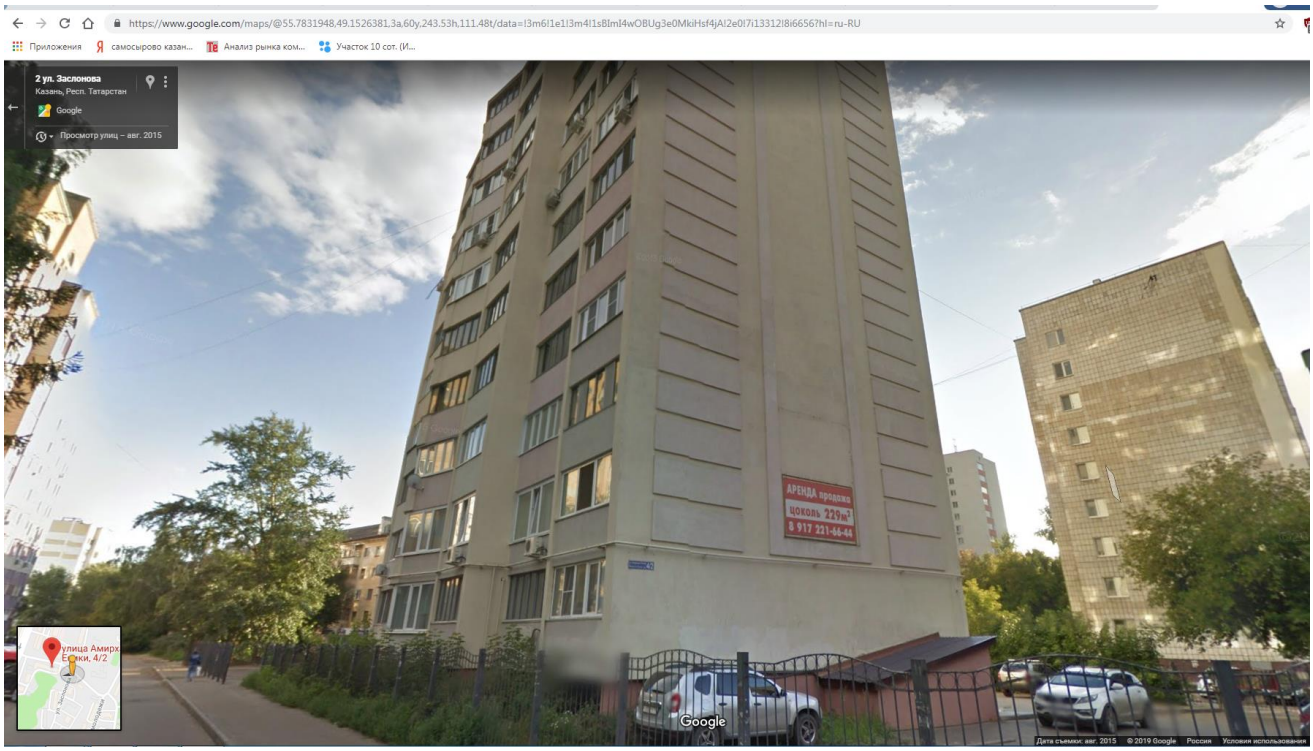


Рисунок 9-5 Общий вид здания по ул. А.Еники, 4/2

Оцениваемые помещения снабжены всеми необходимыми инженерными коммуникациями (электричество, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция).

Физический износ оцениваемого помещения, экспертно, составляет не более 40%. Функциональное и экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует, ввиду достаточно большого спроса на офисные площади в центре города. Таким образом, совокупный износ объекта оценки равен величине физического износа – 40%.

Окружающая застройка представлена жилыми домами и образовательными учреждениями. Основной тип застройки территории месторасположения: можно охарактеризовать как спальный район.

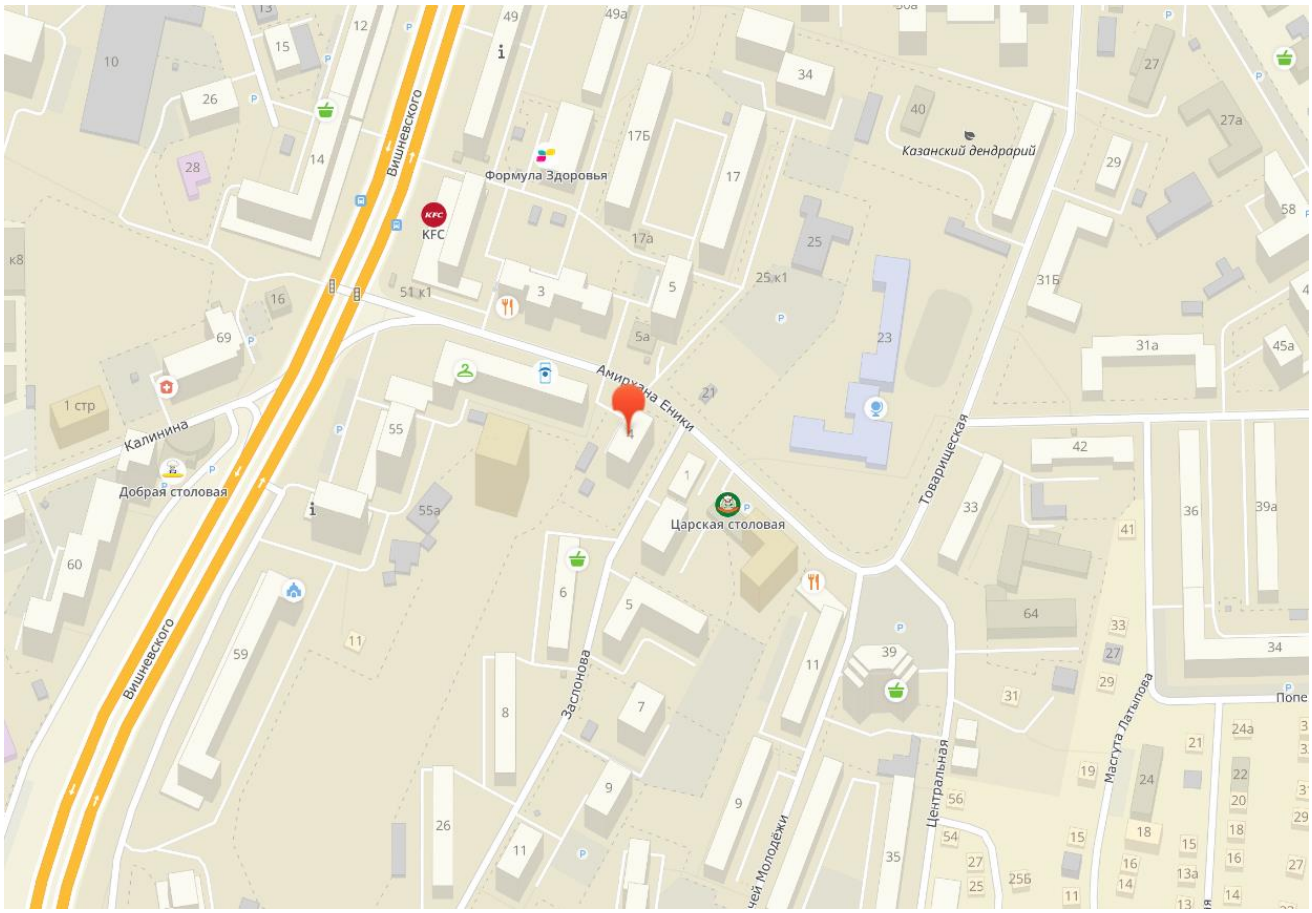


Рисунок 9-6 Местоположение здания по ул. А.Еники, 4/2

(Нежилые помещения г. Казань, ул. Баумана, д. 42/9)

Объектом оценки являются нежилые помещения площадью 299,5 кв.м. нежилого дома №42/9 по ул. Баумана. Оцениваемые помещения снабжены всеми необходимыми инженерными коммуникациями (электричество, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция). Помещения расположены на первой линии.

Информация о текущем использовании объекта оценки: свободного назначения.

Физические свойства объекта оценки: нежилые помещения второго этажа имеют отделку, которую можно охарактеризовать как «простая» (стены офисных и торговых помещений окрашены водоэмульсионными составами по ГКЛ, потолки типа “Армстронг”, полы – плитка, линолеум). В целом состояние помещений удовлетворительное. Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, представляет собой кирпичный трехэтажный нежилой дом.

Рисунок 9-7 Фотографии объекта оценки, расположенного на ул.Баумана, д.42/9

Рисунок 9-8 Фотографии объекта оценки, расположенного на ул.Баумана, д.42/9

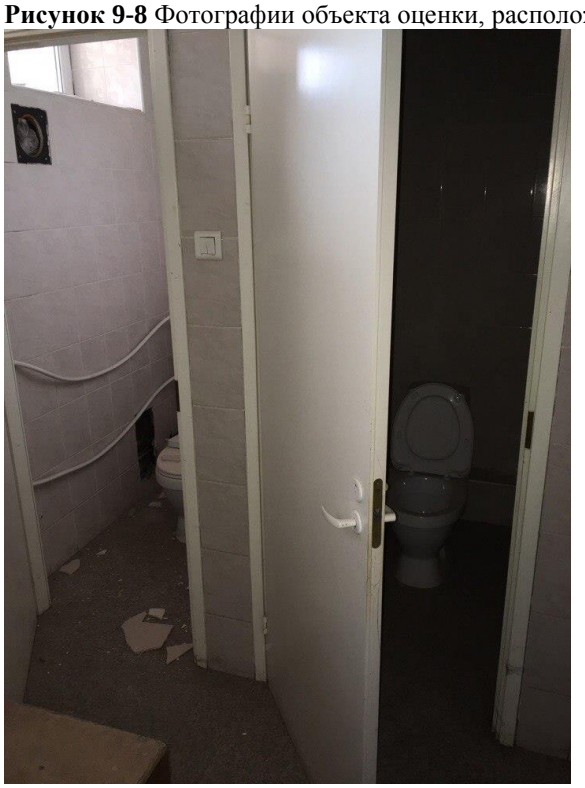
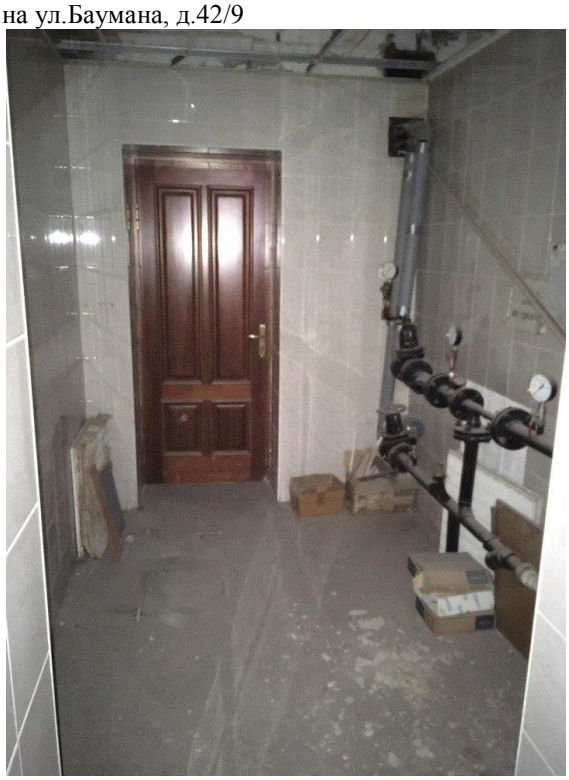



Рисунок 9-9 Фотографии объекта оценки, расположенного на ул.Баумана, д.42/9

***Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость*:**

Местоположение: объект по ул. Баумана, д. 42/9 расположен на пешеходной улице, на первой линии.

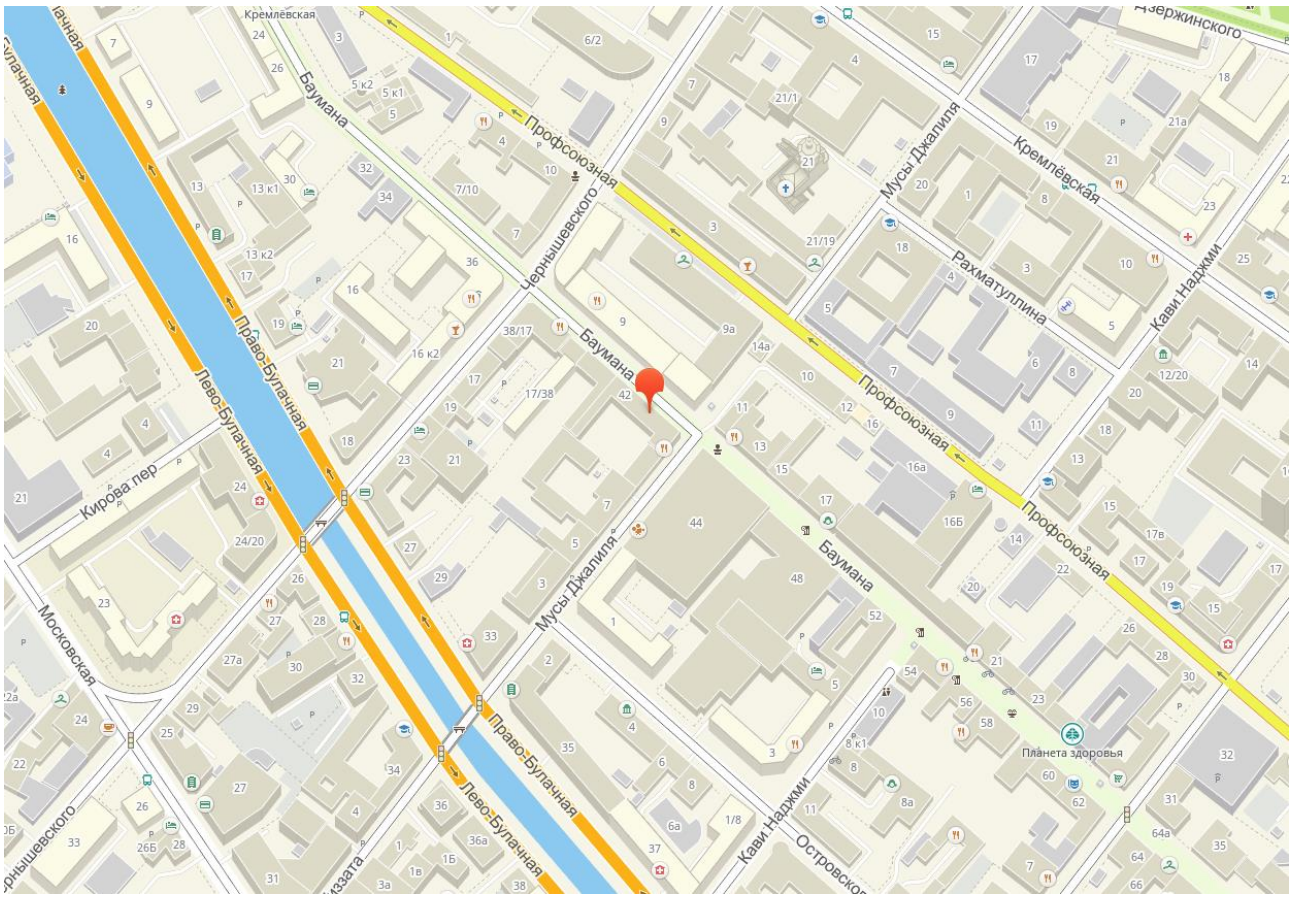


Рисунок 9-10 Местоположение нежилого дома по ул. Баумана, 42/9

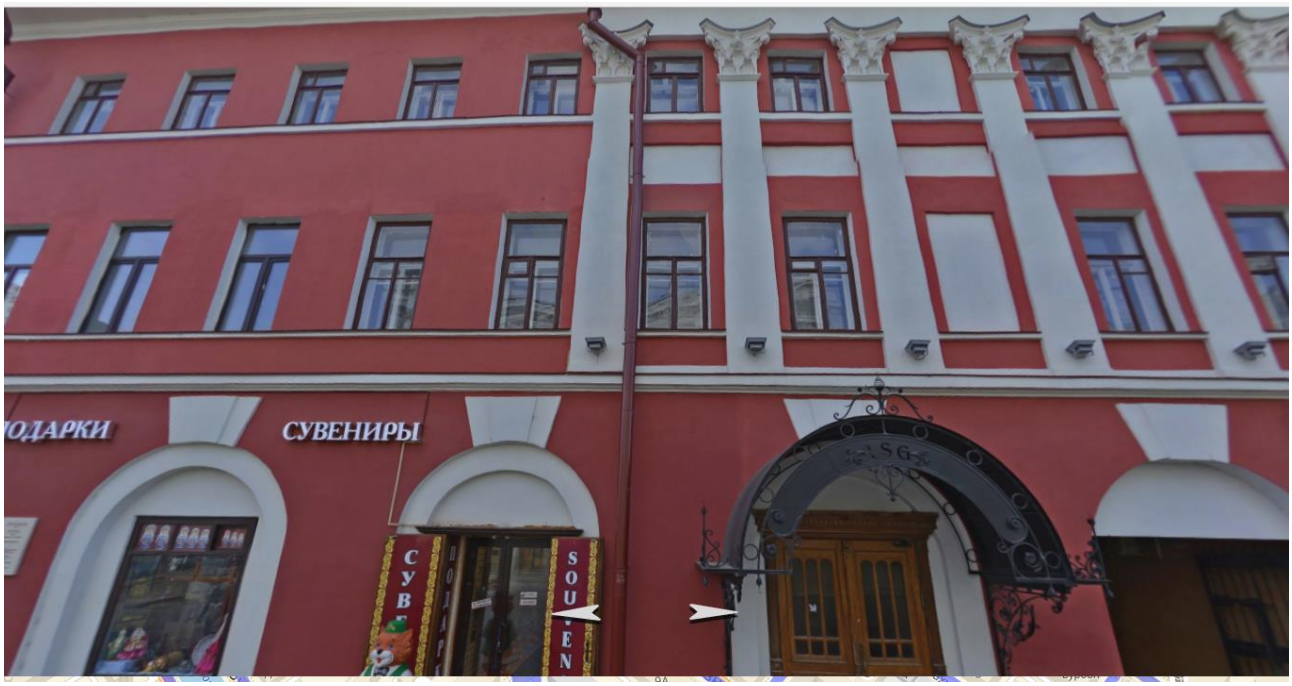


Рисунок 9-11 Общий вид здания по ул. Баумана 42/9

Объекты оценки по ул. Достоевского, ул. Горького, ул.Баумана и ул. Амирхана Еники расположены в **Вахитовском районе г. Казани.**

Общая площадь территории района 2582,0 га. Общая площадь зеленых насаждений составляет 389,2 га и состоит из 64-х парков, садов, скверов и бульваров.

Численность населения составляет 97,4 тыс. человек.

Вахитовский район г. Казани занимает Центральную часть города и граничит с Советским, Приволжским и Кировским (по Кировской дамбе), Ново-Савиновским (по мосту «Миллениум» и понтонному мосту), районами г. Казани. В районе имеются внутренние водоемы: озеро Нижний Кабан и его проток - река Булак.

На территории района расположены:

- территория с особым статусом "Казанский посад";
- Казанский государственный историко-архитектурный заповедник "Старо-татарская Слобода";
- структура местного самоуправления в пос. Аметьево.

На территории района расположено 29 промышленных и 25 строительных предприятий, а также 19 предприятий транспорта и связи.

Легкая промышленность: меховое объединение АО "Мелита", обувное предприятие АО "Спартак", АО "Казанский трикотаж". *Швейные предприятия:* АО "Адонис", АО "Башлык", АО "Киемнер-Данлы", фабрика "Динамо" и др. *Машиностроение и металлообработка*: завод "Точмаш", завод "Электроприбор", ЭПЗ ВКНИИВОЛТ. *Полиграфическая промышленность*: полиграфкомбинат им. Якуба, типография "Татполиграф". *Пищевая промышленность*: АО "Заря", АО "Хлебобараночный комбинат", АО "Хлебозавод N3", АО "Хлебозавод N4", АО "Илбар-табак".

Действуют 474 объекта торговли, в том числе: продовольственных - 151, непродовольственных - 285, минимаркетов - 38, а также 5 рынков; предприятий общественного питания - 263, предприятий бытового обслуживания - 183.

В Вахитовском районе сосредоточены почти все высшие учебные заведения города: Казанский Государственный Университет, Казанский Государственный Технический Университет им. А.Туполева, Казанский Государственный Технологический Университет, Казанский Государственный Медицинский Университет, Казанский Государственный Финансово-Экономический Институт, Казанский Государственный Архитектурно-Строительный Университет, Казанский Государственный Педагогический Университет, Казанская Государственная Сельскохозяйственная Академия, Казанский филиал Московского коммерческого Университета, Казанская Государственная Консерватория.

В районе: 38 детских образовательных учреждений; 34 учреждения, которым дано право выдавать аттестаты о среднем полном образовании; 25 школ; 5 профессиональных училищ, действуют 34 учреждения здравоохранения, из них 10 районного подчинения.

Много внимания уделяется вопросам развития нравственного и эстетического воспитания. Большую роль в этом процессе играют 6 театров и 11 культурно-досуговых учреждений. На территории района имеется городской детский парк «Черное озеро».

Количественные и качественные характеристики объектов оценки расположенных в г. Нижнекамск

Таблица 9-2 Перечень объектов в г. Нижнекамск

№ п/п	Наименование	Дата ввода	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Состояние дома /Отделка	Износ, %
	Нежилые помещения г. Нижнекамск					
1	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Мира, зд.48 (пом. 106-107), (лит. А), (117,2 кв.м)	1992	1	117,2	удовлет./простая отделка	30
2	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.13 (пом.1), (лит. А), (149,3 кв.м)	д. н. п.	1	149,3	удовлет./простая отделка	30
3	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.7 (пом.1), (лит. А), (255,3 кв.м)	1963	1	255,3	удовлет./требует ремонта	45
5	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, зд.20А (пом.6), (лит. А), (66,8кв.м)	1965	1	66,8	удовлет./простая отделка	30
7	Нежилое помещение, этаж 1, ул. Корабельная, зд.30 (пом. 13), (лит. А), (59,2 кв.м)	1975	1	59,2	удовлет./простая отделка	30

	Жилые помещения Нижнекамск					
8	Жилое помещение, просп. Химиков, д. 1Б, кв. 6, этаж 6 (152,6 кв.м)	2 003	6/6	152,6	Черновая отделка	10

Физический износ оцениваемых помещений определялся экспертно. Функциональное и экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует, ввиду достаточно большого спроса на офисно-торговые площади. Таким образом, совокупный износ объектов оценки равен величине физического износа.

Информация о текущем использовании объекта оценки: нежилые помещения используются в качестве офисно-торговых, жилое помещение на дату оценки имеет черновую отделку и после проведения отделочных работ может быть использовано по назначению.

Технические характеристики (конструктивные элементы, размеры) оцениваемых нежилых и жилых помещений соответствуют данным, указанным в технических паспортах на объекты недвижимости.

Подробное описание технических характеристик помещений, инженерных коммуникаций, представлено в таблице 9.1.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

Местоположение. Объекты оценки расположены в жилом массиве г. Нижнекамск Республики Татарстан.

Город возник в начале 1960-х годов как посёлок при строительстве Нижнекамского комбината. Преобразован в город Нижнекамск в 1966 году. Название присвоено по расположению в нижнем течении реки Кама.

Город расположен в Прикамье, на левом берегу реки Кама, в 35 километрах от железнодорожной станции Круглое Поле, в 237 километрах к востоку от Казани.

Географическая широта: 55°35'

Географическая долгота: 51°54'

Рисунок 9-12 Карта г. Нижнекамск

Описание локального местоположения объектов оценки. Все оцениваемые объекты расположены в черте города. Типичное использование ближайшего окружения: жилая застройка.

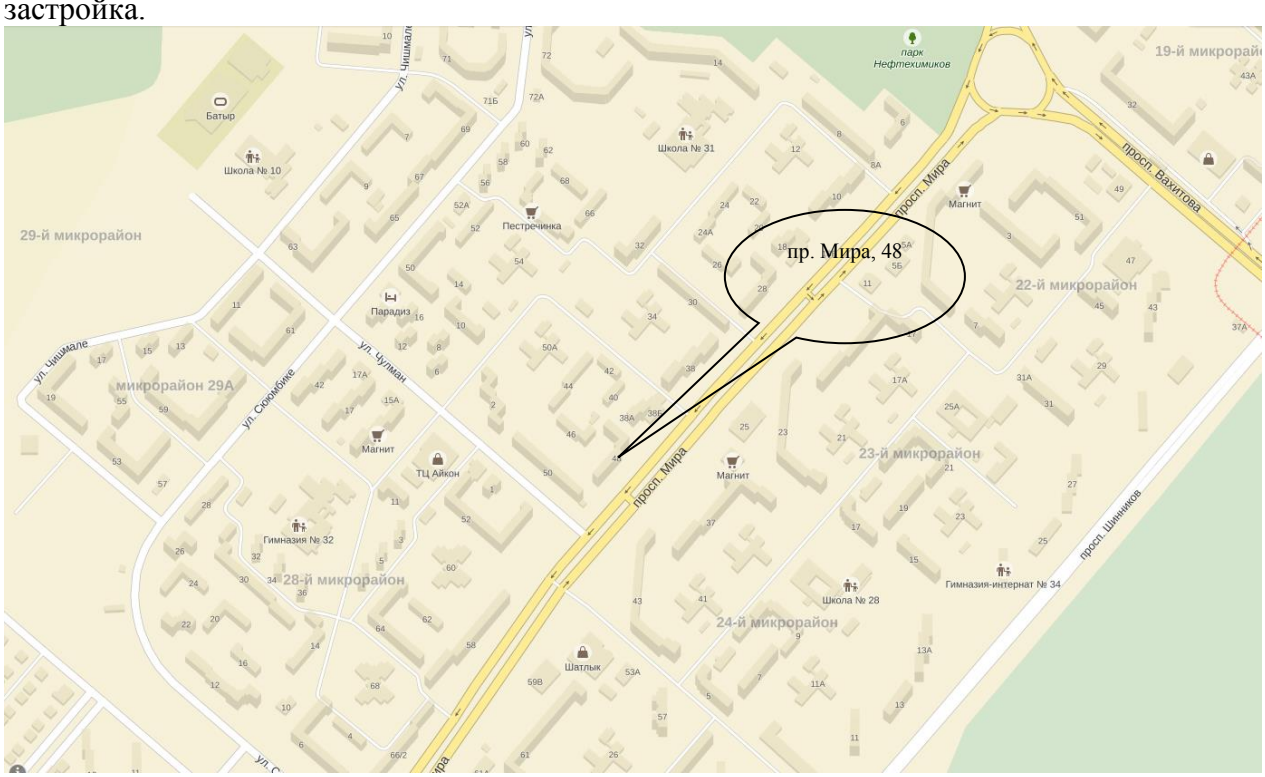


Рисунок 9-13 Расположение на карте, пр. Мира 48

Рисунок 9-14 Нежилое помещение, этаж 1, просп. Мира, зд.48

Рисунок 9-15 Нежилое помещение, этаж 1, просп. Мира, зд.48

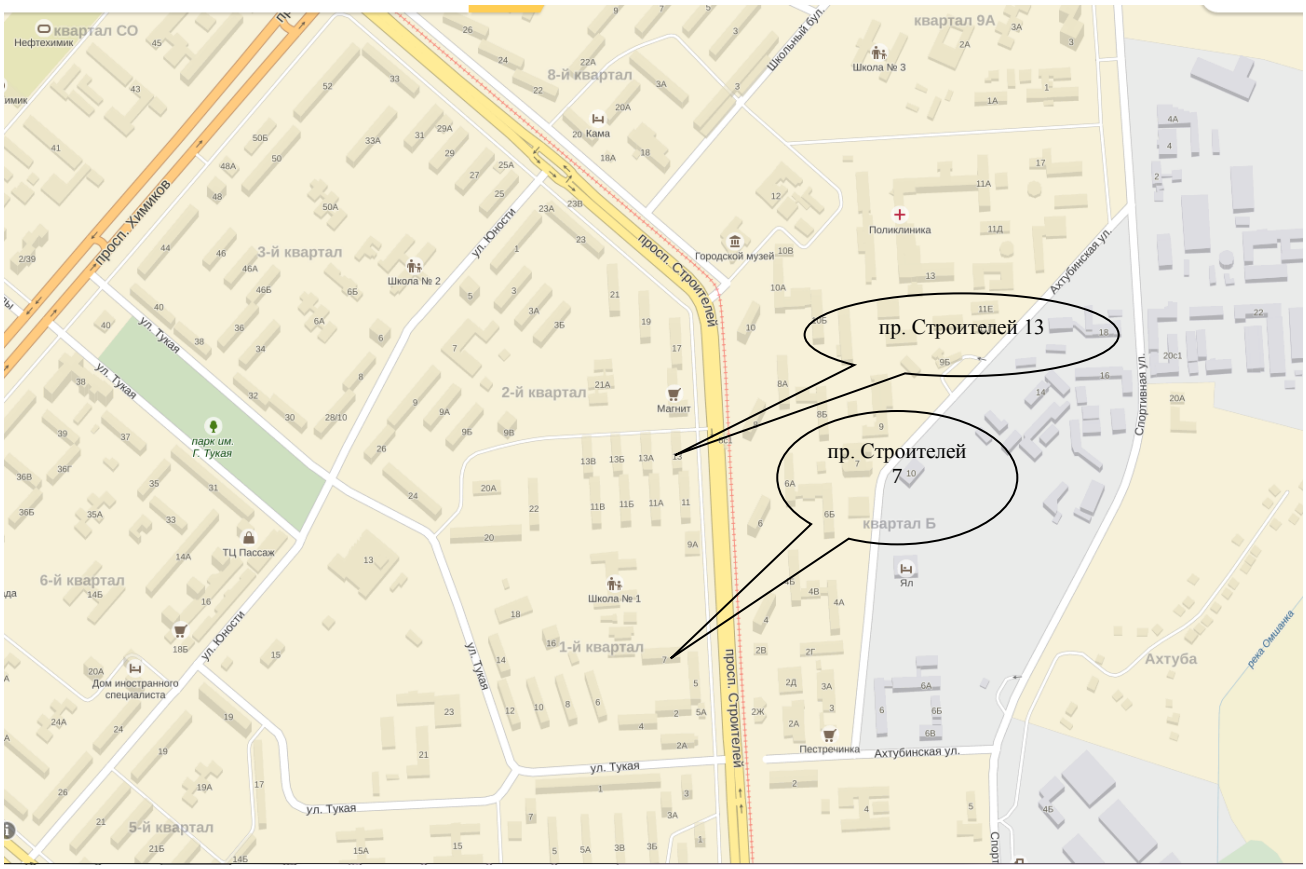


Рисунок 9-16 Расположение на карте, пр. Строителей, д.7, 13

Рисунок 9-17 Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.7 (пом.1), (лит. А), (255,3 кв. м.)

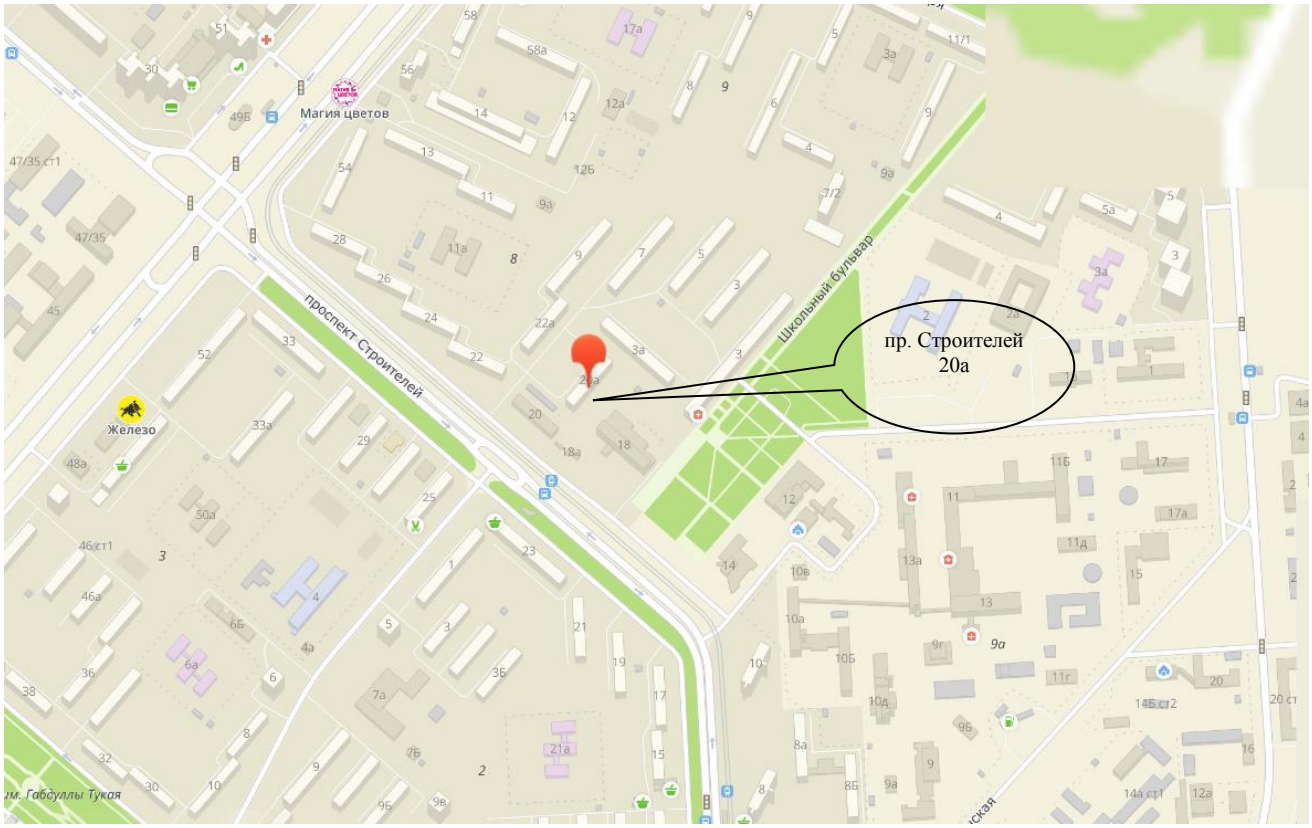


Рисунок 9-18 Расположение на карте, пр. Строителей, д.20А

Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, зд.20А (пом.6), (лит. А), (66,8кв.м)

Рисунок 9-19 Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.7 (пом.1), (лит. А), (255,3 кв. м.)

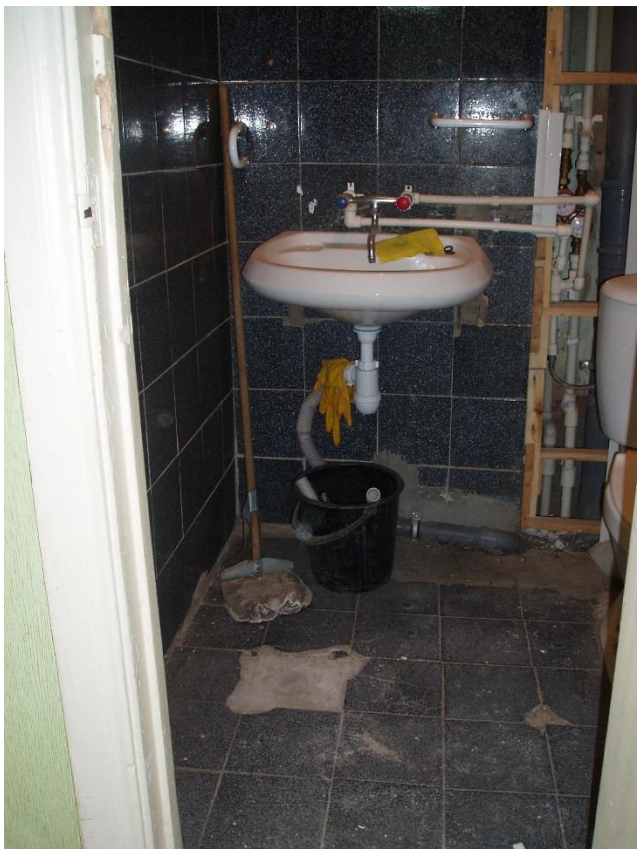


Рисунок 9-20 Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.7 (пом.1), (лит. А), (255,3 кв. м.)

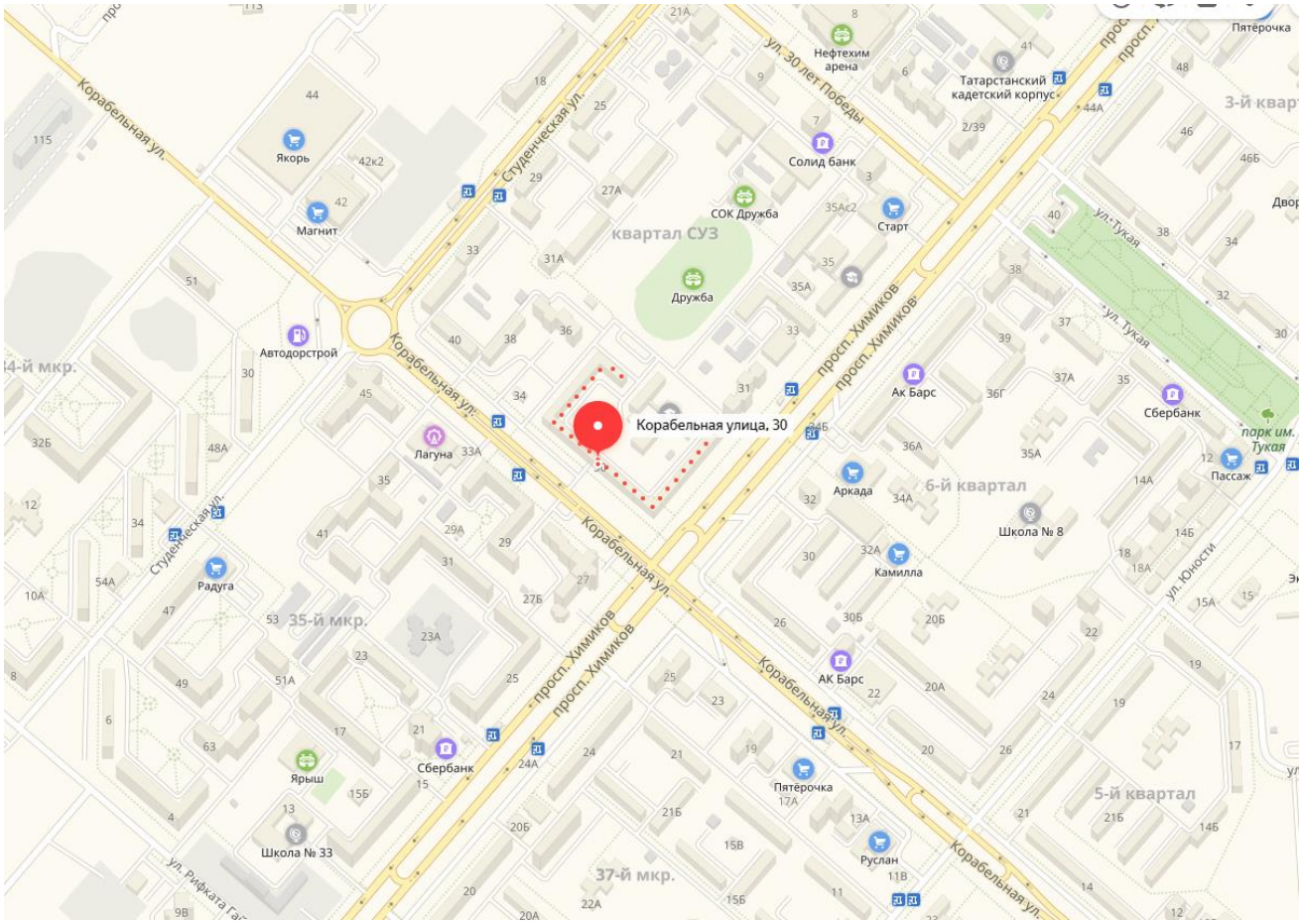


Рисунок 9-21 Расположение на карте, Корабельная, 30

Рисунок 9-22 Общий вид жилого дома по ул. Корабельная 30

Рисунок 9-23 Нежилое помещение, этаж 1, ул. Корабельная, зд.30 (пом. 13), (лит. А), (59,2 кв.м)

Также объектом оценки является одно жилое помещение (квартира), расположенное в г. Нижнекамск, просп. Химиков, д. 1Б, кв. 6.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Адрес	г. Нижнекамск, просп. Химиков, д. 1Б, кв. 6
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая
Плотность застройки	Средняя
Объекты социальной инфраструктуры	Детский сад, школа, магазин
Субъективная оценка соц. инфраструктуры	Среднее
Объекты промышленной инфраструктуры	Не обнаружено
Придомовая территория	Придомовая территория благоустроена
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	Отсутствует
Год постройки	2003
Возраст здания, лет	16
Срок службы, лет	150
Группа капитальности	Нет информации
Остаточный срок службы, лет	134

Физический износ, %	10,7% Износ определен расчётным путем на основании эффективного срока жизни здания: И (%) = ЭВ / ЭЖ × 100%, где ЭВ – эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учётом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В случае нормальной эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому; ЭЖ – типичный срок экономической жизни (службы) здания. Таким образом, И (%) = (2019 - 2003) / 150 × 100% = 10,7%
Серия дома	1-468 БНЧ
Кол-во этажей в здании	6
Тип/планировка здания	Монолитный
Материал стен	Монолитные
Общее состояние дома	Хорошее
Кол-во квартир на этаже	1
Состояние внешней отделки	Хорошее
Системы безопасности	Домофон
Тип парковки	Организованная парковка возле дома
Ограничение доступа в подъезд	Домофон
Состояние подъезда	Хорошее
Наличие дополнительных услуг для жильцов	Нет данных
Наличие встроено-пристроенных помещений нежилого назначения	Отсутствуют
Следы протечек	Отсутствуют
Дополнительная информация о здании	Отсутствует

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

Этаж	6
Общая площадь с учётом летних помещений, м2	152,6
Общая площадь без учёта летних помещений, м2	Нет информации
Жилая площадь, м2	Нет информации
Площадь кухни, м2	Нет информации
Вспомогательные помещения	нет данных
Балкон/лоджия, площадь	балкон
Высота потолков	Нет информации
Состояние внутренней отделки	Без отделки
Необходимые ремонтные работы	Требуется выполнение/завершение отделочных работ по всей квартире
Вид из окон	Во двор
Оконные проемы	Деревянные
Остекление лоджий	Есть
Дверные проемы	Межкомнатные двери - деревянные
Санузел	Нет данных

Коммуникации и инженерные системы	Электроснабжение, канализация, газоснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение
Кухонная плита	Есть
Текущее использование объекта	Жилое помещение
Дополнительная существенная информация	Отсутствует

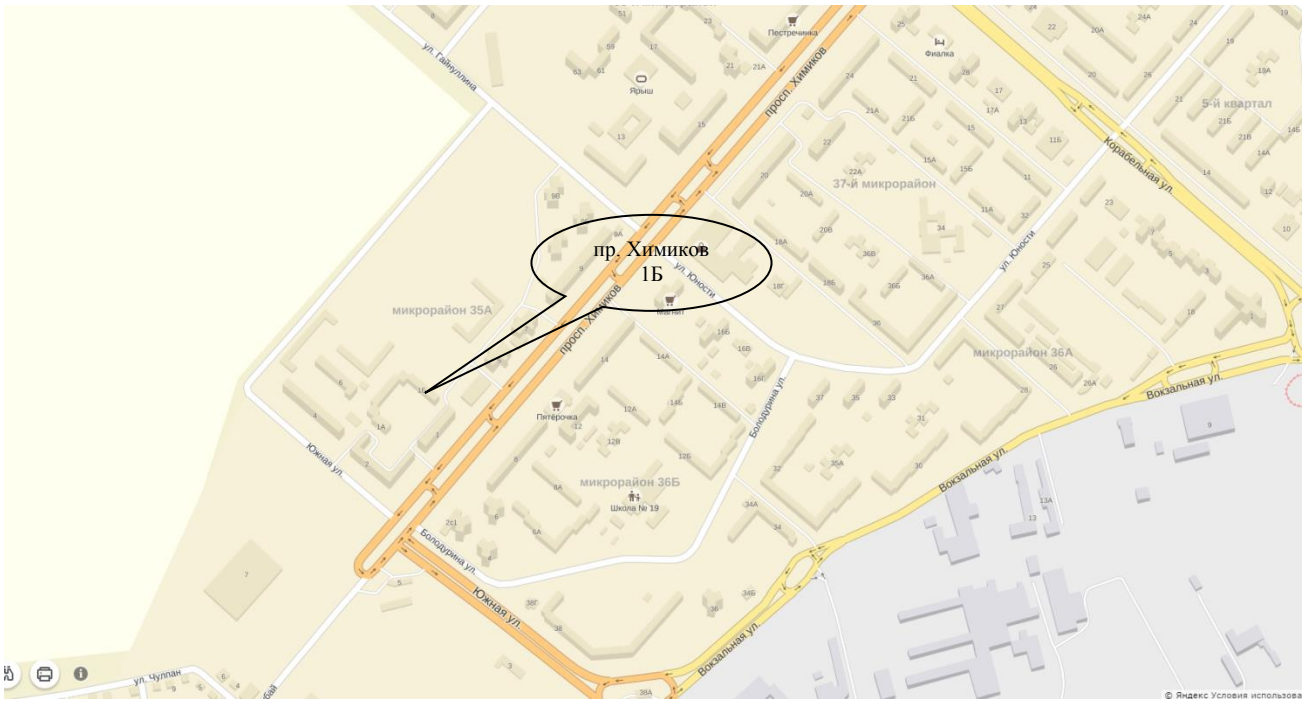


Рисунок 9-24 Расположение на карте, пр. Химиков, 1Б

Рисунок 9-25 Общий вид жилого дома пр. Химиков д.1Б

Рисунок 9-26 Жилое помещение, просп. Химиков, д. 1Б, кв. 6, этаж 6 (152,6 кв.м)

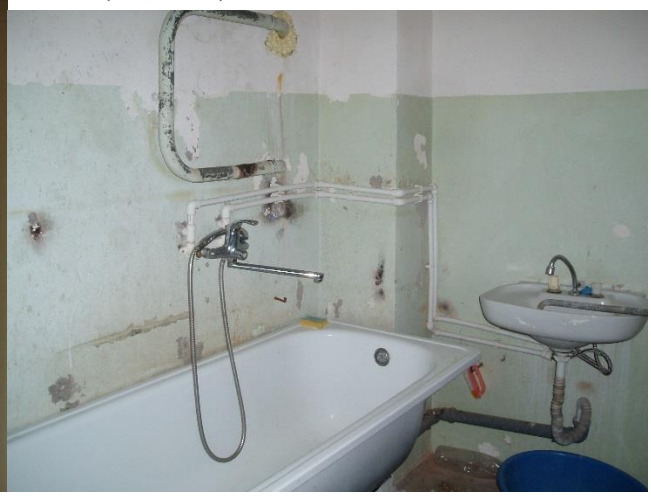


Рисунок 9-27 Жилое помещение, просп. Химиков, д. 1Б, кв. 6, этаж 6 (152,6 кв.м)

***Описание имущественных прав на объекты оценки*:** общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский земельный инвестиционный фонд».

Обременения, связанные с объектами оценки: В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц. На дату оценки, согласно представленным юридическим документам, оцениваемое имущество находится в доверительном управлении ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» (относится к форме собственности и не накладывает ограничений на рыночную стоимость.

Балансовая стоимость объектов оценки. Суммарная балансовая стоимость имущества составила 71 880 000руб., по объектам представлена в табл. 1.1 Отчета.

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

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

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

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

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

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую допустимость, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Физическая осуществимость. Оцениваемые помещения расположены на различных этажах. Исходя из технических характеристик, допустимыми вариантами использования помещений являются – офисное назначение, торговое назначение.

Юридическая допустимость. В соответствии с п.17 Федеральных стандартов оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) – анализ наиболее эффективного использования встроенных нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей объекта недвижимости.

Исходя из того, что объекты оценки, расположенные в г. Казани в историческом центре, в непосредственной близости имеется много офисов и торговых центров, по ул. Баумана проходит высокий пешеходный поток, следовательно, не допускается размещение в оцениваемых помещениях вредного производства, а также иного назначения, наносящего вред здоровью людей. Анализ на размещение кафе или развлекательного заведения не рассматривается, так как нет информации о проведении экспертизы на соответствие помещений нормам СанПин, СНиП, ВНТП. Поскольку помещения находятся в нежилом фонде – размещение жилья невозможно.

В настоящее время рассматриваемая квартира, расположенная в жилом доме, относится к жилому фонду. Вывести данную квартиру из жилого фонда возможно, но данная процедура требует определенных согласований и временных затрат, поэтому его не рассматриваем.

Финансовая осуществимость. Здание по ул.Баумана, д.42/9, в котором находятся помещения, расположен на 1-ой линии, недалеко от остановки общественного транспорта. Пешеходный поток можно охарактеризовать как высокий. Вход в оцениваемые помещения осуществляется с ул. Муса Джалиля. Технические характеристики помещений позволяют использовать объект в качестве офисного помещения.

Нежилые помещения по ул. Достоевского, расположены на первой линии, имеют отдельный вход с проезжей части. Помещения имеют хороший ремонт и могут сдаваться в аренду под офисы.

Нежилые помещения второго этажа по ул. Горького расположены в нежилом здании и имеют общий вход с другими собственниками. Помещения имеют хороший ремонт и сдаются под офис.

Нежилые помещения в жилом доме по ул. Амирхана Еники расположены внутриквартально, плохо просматриваются с транспортной магистрали. Основной транспортный и пешеходный поток – жители близлежащих домов. Расположение торгового помещения, скорее всего, будет не эффективно, сказываются особенности местоположения. Размещение в данных помещениях офисов представляется наиболее эффективным.

Нежилые помещения в г. Нижнекамск расположены в жилых массивах, в местах высокого транспортного и пешеходного потока, на первых этажах жилых домов. Помещения имеют отдельные входы, ремонт класса эконом и полностью сданы в аренду под офисные цели.

Все данные обстоятельства положительно сказываются на коммерческой привлекательности встроенных нежилых помещений. Арендные ставки на объекты офисно-торгового назначения достаточно высокие, инвестиции в такие помещения характеризуются быстрой окупаемостью

Максимальня эффективность. Арендные ставки на объекты свободного назначения достаточно высокие, инвестиции в такие помещения характеризуются быстрой окупаемостью.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является размещение помещений офисного или торгового назначения.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию

В результате проведенного анализа имущества мы пришли к выводу, что критериям оптимальности (физическая возможность, легальная допустимость, финансовая состоятельность и наивысший экономический эффект) соответствует использование объекта жилой недвижимости (квартиры) в качестве жилых помещений, что соответствует их назначению.

Наиболее эффективным использованием встроенных нежилых помещений в г. Казани,а также всех помещений в г. Нижнекамск является использование в качестве помещений офисного назначения.

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 Макроэкономический анализ ситуации в Российской федерации

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и ненефтегазового. Среди компонентов ненефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Таблица 11-1 Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.19	янв.19	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	**1,5***	**0,7***	**2,3**	**2,5***	**2,3***	**1,9***	**2,2***	**2,5***	**1,8***	**1,6**
Сельское хозяйство	**1,0**	**0,7**	**-0,6**	**4,1**	**-0,1**	**-6,1**	**-5,1**	**1,8**	**2,4**	**3,1**
Строительство	**0,3**	**0,1**	**5,3**	**4,1**	**2,6**	**4,3**	**5,6**	**6,9**	**5,2**	**-1,2**
Розничная торговля	**2,0**	**1,6**	**2,6**	**2,7**	**2,3**	**3,0**	**2,6**	**2,9**	**2,4**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**1,7**	**2,4**	**2,8**	**2,3**	**3,2**	**2,2**	**2,9**	**3,4**	**2,5**	**5,5**
Промышленное производство	**4,1**	**1,1**	**2,9**	**2,7**	**2,0**	**2,4**	**2,9**	**3,2**	**2,8**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	***5,1***	***4,8***	***4,1***	***7,2***	***6,3***	***7,8***	***4,9***	***2,2***	***1,5***	***2,1***
добыча угля	0,0	6,8	4,2	7,4	8,8	8,0	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	5,2	4,1	2,8	5,7	5,8	5,6	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	11,2	9,8	4,6	7,3	7,2	8,4	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	0,7	-5,6	4,0	7,3	4,0	16,9	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	***4,6***	***-1,0***	***2,6***	***0,9***	***0,0***	***0,0***	***2,2***	***4,3***	***3,7***	***2,5***
пищевая промышленность	5,9	4,1	4,4	4,9	5,3	5,9	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	0,0	-5,6	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	5,0	11,0	11,7	13,3	10,5	12,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	1,2	1,8	0,7	0,2	0,3	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,2	2,8	3,3	3,3	5,1	2,5	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	9,8	7,2	4,4	3,3	2,0	2,8	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	8,8	0,9	1,6	5,6	-4,8	6,4	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,9	-11,2	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	7,5	5,4	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	***-1,1***	***1,3***	***1,6***	***1,2***	***4,5***	***2,4***	***0,5***	***0,5***	***2,9***	***-0,4***
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	***1,8***	***-2,8***	***2,0***	***5,2***	***3,8***	***7,0***	***4,1***	***-1,9***	***-2,3***	***-2,1***

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Оценка Минэкономразвития России.*

Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/resources/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf

Выводы: Экономика России продолжает функционировать в условиях кризиса, и потому на рынке недвижимости также сохраняется весьма напряженная ситуация, обусловленная:

- Активным снижением спроса, которое провоцируют рост ставок по ипотечным займам и нежеланием граждан совершать крупные покупки в нестабильной макроэкономической ситуации;
- Уменьшением объемов строительства в связи с удорожанием материалов и усложнением условий получения банковских кредитов для застройщиков.

Стоит обратить особое внимание на факторы, которые негативно влияют на функционирование российского рынка недвижимости:

- Пролонгация санкций западных стран, что пресекает доступ отечественных банков к дешевым внешним источникам капитала и исключает возможность снижения процентов по жилищным кредитам.
- Снижение реальных доходов граждан, что не позволяет им осуществлять обременительные платежи по ипотеке.
- Падения курса рубля, ставящее в крайне невыгодное положение держателей валютной ипотеки.
- Усложнение условий получения жилищных кредитов, которое выражается в росте процентных ставок и ужесточении требований к заемщикам.

По мнению большинства российских экспертов, в 2018 году цены на недвижимость продолжат свое падение. За период 2016-2017 гг. стоимость жилья сократилась на 20-25%, причем не только в регионах страны, но и в Москве. Это явление обусловлено резким

снижением покупательской способности граждан, в свою очередь вызванным кризисными явлениями в экономике страны в целом. Наиболее оптимистичный сценарий развития рынка недвижимости в стране был озвучен главой Сбербанка РФ Г. Грефом. По его словам, в следующем году цены на жилье восстановятся и достигнут докризисного уровня. Однако другие аналитики с ним не согласны.

Источник: http://111999.ru/realty/stoit-li-pokupat-kvartiru-v-2018/

© Малый бизнес

11.2 Определение сегмента рынка

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Основные сегменты рынка недвижимости:

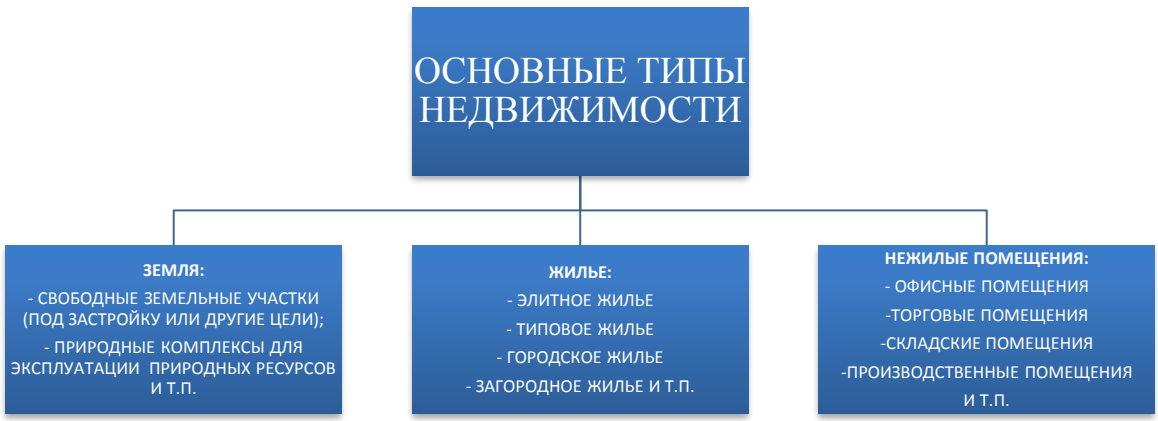


Рисунок 11-1 ***Основные сегменты рынка недвижимости***

Источник информации: Курс лекций «Экономика и оценка недвижимости» - http://rudocs.exdat.com/docs/index-480480.html

Объекты оценки представляют собой нежилые помещения и одно жилое помещение. Нежилые помещения по функциональному назначению относятся к сегменту – офисно-торговой недвижимости, жилое помещение – к типовой квартире.

Таблица 11-2 Новая классификация офисных центров Гильдии управляющих и девелоперов

Класс А	**Класс В+**	**Класс В-**	**Класс С**
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»			
обязательно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха			
Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке		Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
1.3. Система пожарной безопасности			
Современная система пожарной безопасности (эвакуационные выходы, система оповещения, система пожаротушения и пр.)			Рабочая система пожарной сигнализации
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*обязательно*
1.4. Лифты			
Современные высококачественные	Современные высококачественные	Современные лифты	Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей

Класс А	Класс В+	Класс В-	Класс С
скоростные лифты ведущих международных марок	скоростные лифты ведущих международных марок	для зданий высотой 3 и более этажей	
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора (мощность электроснабжения для арендаторов при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м полезной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории	
обязательно	*факультативно*	*обязательно*	*обязательно*
1.6. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24х7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания).	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков		Охрана здания, контроль доступа
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*обязательно*
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
2.3. Планировка			
Открытая эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и нарезать небольшие офисы.			Кабинетная система планировки этажа.
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
2.4. Коэффициент потерь			
Коэффициент потерь не более 18% Коэффициент потерь = 1 – полезная площадь/ арендуемая площадь * 100% Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		Коэффициент потерь не более 12%	Минимально возможный коэффициент потерь. Площади считаются по методике БТИ
обязательно	*факультативно*	*факультативно*	*факультативно*
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
2.6. Фальшпол			

Класс А	Класс В+	Класс В-	Класс С
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола		Бетонная стяжка, финишное покрытие	
факультативно	*факультативно*	*обязательно*	*факультативно*
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий.			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Гостевая парковка.		Организованная парковка	
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
5. Право собственности			
5.1.Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
факультативно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление зданием			
Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн. Информационное табло. Система навигации.			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
6.4.Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников.			
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*

Источник информации: http://www.n-s-k.net/business/article/124

Помимо, указанных в таблице классов офисной недвижимости, выделяют также классы Д и Е.

Офисы класса «D» расположены в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, именно такие помещения нуждаются в капитальном ремонте.

Офисы класса «Е» - помещения в зданиях не приспособленные для размещения офисов. Например, переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, переданные в нежилой фонд квартиры. Однако если такой офис удачно расположен, имеет отдельный вход и автостоянку на несколько машин, качественно отремонтирован и оснащён дорогой мебелью и оргтехникой, он вполне может составить конкуренцию офису более высокого класса.

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов ***торговой недвижимости***. Среди имеющихся классификаций торговой недвижимости можно выделить:

- Типология торговой недвижимости главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника
- Классификация, разработанная Urban Land Institute (США)
- Классификация торговых центров, разработанная Российским Советом Торговых Центров (РСТЦ)

Предложенные варианты классификации торговой недвижимости или весьма подробны и сложны в использовании или же относятся больше к сегменту крупных торговых объектов, таких как торговые центры, моллы и т.п., что не подходит к оцениваемым объектам. Специалисты компании «Сибирский оценщик»[1] поставили перед собой цель разработки краткой, емкой, понятной оценщикам, риэлторам, аналитикам и потребителям наших услуг, классификации, которая включала бы в себя только те характеристики объектов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.

Учитывая задачу, – получение краткой классификации, - каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, Д. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла.

При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

[1] http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm

Таблица 11-3– Классификация торговой недвижимости

№ п/п	Характеристика	Классы							
		A		B		C		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи оста. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи оста. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
	Интервал класса	**20-25**		**16-19**		**12-15**		**8-12**	

Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm

По мнению Оценщика, офисно-торговые помещения по ул. Достоевского относятся, по представленной выше классификации, к классу «С».

По мнению Оценщика, встроенные нежилые помещения в жилом доме, расположенном по адресу г. Казань, ул. А. Еники, ул. Горького, а также все помещения в г. Нижнекамск по конструктивным элементам относится к сегменту – нежилые офисно-торговые помещения, можно отнести к вышеописанному классу «Д».

Объект оценки: встроенные офисные помещения, расположенные по адресу г. Казань, ул. Баумана, д.47/9, в здании нежилого назначения, относится к классу Е.

11.3 Обзор рынка коммерческой недвижимости города Казани

Негативная экономическая ситуация в стране всегда вызывает интерес инвесторов к поиску инструментов приумножения или хотя бы сохранения, на фоне валютных и инфляционных колебаний, денежных средств. Поэтому с сентября 2018 года спрос на все виды недвижимости стал расти. В след за увеличением спроса, начали расти цены продаж, что повлияло на ставки капитализации, к концу года средняя ставка капитализации коммерческой недвижимости Казани составила 10,3%.

Коммерческая недвижимость имеет достаточно высокую ставку входа для казанских инвесторов, поэтому в основном сделки по сегментам проходили, традиционно для города, в форматах стрит ритейла. Объекты более большой площади остались в стопе экспозиции.

Можно отметить повышение интереса к новым инструментам инвестирования, с использованием входа через паевые инвестиционные фонды. Данные предложения активно стал продвигать Сбербанк. Для инвестора — это означает снижение суммы входа в проекты, для девелоперов и рантье новые возможности для реализации проектов, а для рынка коммерческой недвижимости Казани и арендаторов — обновление фонда коммерческой недвижимости.

Торговая недвижимость. Всего в Казани представлено 51 торговый центр общей площадью более 1 млн. м2. Общее предложение качественных ТЦ (площадью более 30 тыс. м2) — 677,6 тыс. м2, уровень вакансии — 7%, а ставка аренды на торговые площади — 1 581,6 руб. м²/мес.

Для 2018 года стали характерным несколько трендов:

Ритейлеры снижают планы по количеству открытий новых торговых площадок, с Российского рынка уходят крупные сетевые операторы

Объемы арендуемых площадей снижаются, что требует от торговых центров гибкого планирования пространства помещений

Для торговых центров Казани наиболее важным остается расположение вблизи транспортной доступности как пешеходной, так и автомобильной

Прогноз снижения покупательской способности, высокий уровень конкуренции, изменение планов по развитию торговых операторов в сторону снижения, позволяют оценить текущий потенциал для реализации проектов торговой недвижимости как низкий. Новые торговые центры имеют длительные сроки экспозиции помещений, что увеличивает период стабилизации объекта в первые месяцы после ввода.

Номинальная средняя ставка аренды на наиболее востребованный формат помещений площадью 100-200 м2 на первом этаже составляет 1 581,6 руб за м2 в месяц. На ставку аренды в пределах одного торгового центра влияют такие факторы, как этаж, площадь, группа товаров, бренд, расположение в торговой галерее. Особую группу составляют «якорные» арендаторы, привлекающие в торговые центры большой поток посетителей и, как правило, занимающие крупные площади. За 2018 год заявили об уходе с Российского с рынка 2 крупных ритейлера: Castorama (сфера — DIY) и Media Markt (бытовая техника).

Офисная недвидимость. Общее предложение составило 641,8 тыс. м2 (128 бизнес центров), уровень вакансии — 8%, а средняя ставка по офисам Казани — 673 руб./м2.

Рынок офисной недвижимости Казани продолжает нуждаться в качественных объектах, с планировочными решениями, удовлетворяющих спрос. Трендом года продолжает быть формат коворкинга, количество которых в 2018 году только увеличилось, при этом данный формат на рынке Москвы превратился в формат мини-офисов с сервисным управлением. Коммерческая недвижимость так же взяла тренд на трансформацию, теперь большинство объектов заранее планируются как офисно-торговые помещения, для увеличения средней ставки объекта и синергии потоков. Успешность данных проектов позволяет сделать вывод о сформированном спросе на многофункциональные комплексы. В 2019 году офисную недвижимость, как и весь рынок ждет стагнация стоимости, в связи с негативными экономическими факторами и, как следствие, влияние не только на бизнес арендаторов, но на сферу B2B

В третьем квартале уровень вакансии* снизился по всем районам города на 2% и составил 8%. Самый низкий уровень вакансии сохраняется в Ново-Савиновском районе. Новые бизнес центры стартовали с вакансии всего в 14—17%, что свидетельствует об ожидании рынком нового качественного предложения. Вакансия относительно классов также показала снижение в классах В и С, вакансия класса А осталась на прежнем уровне, что составляет 5%.

Рисунок 11. 1 – Распределение вакантных площадей офисной недвижимости в г. Казани

Источник: https://drive.google.com/file/d/1qePFMGG9ctD4u-FsjERTEweuD-mNWSsd/view

После летней стагнации и «замершего» на период проведения чемпионата мира по футболу рынка сентябрь показал высокий рост арендных ставок на офисные помещения. Рост относительно второго квартала 2018 года составил 6,2%. Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 207 рублей за кв. м, в бизнес-центрах класса В — 723 рубля за кв. м, в бизнес-центрах класса С — 418 рублей за кв. м. При этом новые бизнес-центры, которые относятся к классу В, вышли на рынок существенно выше конкурентного предложения своего класса (от 850—900 рублей за кв. м.).

Первое полугодие характеризовалось положительными общеэкономическими показателями, что аналогично сказалось на развитии бизнеса и рынке аренды офисной недвижимости в третьем квартале 2018 года. Итогами третьего квартала стали повышение ставок и снижение уровня вакансии во всех сегментах.

По количеству субъектов МСП Республика Татарстан занимает 1-е место в Приволжском федеральном округе. Что обуславливает спрос аренды на небольшие площади. Наиболее успешными офисными центрами (с листом ожидания на арендные площади и низкой вакансией) остаются здания имеющие планировки в «мелкой нарезке» от 15 до 35м^2.

Рисунок 11. 2 – Ставки аренды на рынке офисной недвижимости г. Казани

Источник: https://drive.google.com/file/d/1qePFMGG9ctD4u-FsjERTEweuD-mNWSsd/view

На рынке Казани наблюдается дефицит предложений продажи качественных бизнес центров, в основном в экспозиции представлены объекты компании ASG. Наибольшее предложение представлено в диапазоне от 100 до 500 метров в сегменте стрит ритейла.

Стоимость предложений достаточно завышена (ставка капитализации от 9,5%), что обусловлено высоким спросом на рынке. Средняя стоимость нежилых помещений составляет 57 157 руб./м2. Наименьшая стоимость представлена в Кировском районе — 36 535 руб/м2, наибольшая стоимость исторически остается в центральном районе города, стоимость помещений в Вахитовском районе составляет — 85 106 руб./м2.

Рисунок 11. 3 – Средняя стоимость продажи на рынке офисной недвижимости г. Казани

Источник: https://drive.google.com/file/d/1qePFMGG9ctD4u-FsjERTEweuD-mNWSsd/view

Анализ (мониторинг) рынка коммерческой недвижимости г. Казань

за январь 2019[2] по данным сайта http://tatexp.ru

Район			Авиастроительный		Вахитовский		Кировский		Московский		Ново-Савиновский		Приволжский		Советский		Все районы	
Тип объекта	Офисы	Диапазон	16 667 - 90 347		21 667 - 179 999		10 738 - 128 767		29 240 - 112 692		40 125 - 140 693		20 125 - 148 649		25 223 - 156 250		10 738 - 179 999	
		Среднее значение (изменение м/м)	47 500	-3,0%	71 329	-0,7%	55 618	1,9%	56 469	-1,0%	76 136	1,0%	60 047	-2,7%	60 171	1,0%	65 022	-0,8%
		Количество	18		192		46		34		44		51		84		469	
	Торговые объекты	Диапазон	28 500 - 146 104		28 000 - 202 394		24 457 - 142 308		19 231 - 189 655		26 111 - 200 000		12 000 - 169 231		480 - 166 667		480 - 202 394	
		Среднее значение (изменение м/м)	62 512	-2,6%	97 724	1,4%	63 318	1,6%	84 727	-0,9%	94 943	2,3%	72 233	-0,8%	79 571	-0,1%	83 144	0,2%
		Количество	29		83		37		40		72		44		87		392	
	Производственно-складские объекты	Диапазон	8 046 - 43 396		3 340 - 43 230		6 481 - 52 516		8 046 - 59 000		12 000 - 44 801		5 556 - 48 571		3 333 - 66 519		3 333 - 66 519	
		Среднее значение (изменение м/м)	23 275	-5,7%	23 568	8,6%	20 474	4,5%	20 467	8,0%	26 003	-1,1%	23 023	-7,7%	23 525	5,2%	22 603	0,9%
		Количество	11		7		15		23		8		31		29		124	
	Отели	Диапазон	23 346 - 43 478		7 143 - 150 000		25 455 - 63 619		24 295 - 75 000		55 986 - 90 000		10 000 - 65 385		47 000 - 89 401		7 143 - 150 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	33 412	43,1%	82 470	1,5%	44 779	-12,6%	49 648	0,0%	76 808	-1,7%	43 049	0,0%	70 614	13,0%	68 712	-0,1%
		Количество	2		18		4		2		3		3		5		37	
	Свободного назначения	Диапазон	20 417 - 64 267		3 333 - 180 000		21 552 - 74 983		5 201 - 120 833		43 367 - 133 111		15 000 - 131 579		3 931 - 176 471		3 333 - 180 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	43 775	6,0%	74 277	-3,3%	48 652	10,4%	57 048	-1,7%	61 233	1,9%	52 530	7,9%	67 282	-1,4%	64 928	2,0%
		Количество	15		132		7		27		8		68		120		377	

Далее представлен мониторинг цен, разработанный 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 риэлторов РТ.

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ по состоянию на 01.03.2019 год, представлен в следующей таблице:

[2] http://tatexp.ru/

Таблица 11-4– Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г.Казани

МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В Г.КАЗАНИ

тыс.рублей за 1 кв.метр

Наименование района г.Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	**30 – 70** (мин. 16, макс. 100)*	**35 – 70** (мин. 20, макс. 150)*	**7 – 15** (макс.59)*
Вахитовский	**40 – 100** (макс. 180)*	**43 – 100** (мин.27, макс. 200)*	**9 – 19** (макс. 45)*
Кировский	**30 – 70** (мин. 25, макс. 100)*	**30 – 75** (мин. 10, макс.100)*	**10 – 19** (мин.6, макс. 35)*
Московский	**35 – 70** (мин.14, макс. 100)*	**29 – 100** (мин.19, макс. 170)*	**9 – 18** (мин.4, макс.50)*
Ново-Савиновский	**40 – 130** (макс. 180)*	**40 – 100** (мин.25, макс.200)*	**15 – 21** (макс.50)*
Приволжский	**45 – 70** (мин.23, макс. 128)*	**45 – 90** (мин.25, макс.180)*	**10 – 17** (мин.6, макс. 30)*
Советский	**35 – 83** (мин.18, макс. 120)*	**40 – 100** (мин.21, макс. 180)*	**15 – 22** (мин.8, макс. 50)*

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями. Результаты математической обработки информации были обсуждены и одобрены Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением НП «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в крупных городах РТ

Таблица 11-5.Мониторинг цен [3]

Наименование населенного пункта	Расположение	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые помещения, помещения общественного питания	Производственно-складские помещения
Набережные Челны	Центральная часть города	**30 – 60** (мин.14, макс. 100)*	**30 – 80** (мин.7, макс. 140)*	**12 – 20** (мин.7)*
	Районы массовой жилой застройки	**25 – 40** (мин.14)*	20 – 45	**4 – 15** (мин.2,3)*
	Промышленная зона	**19 – 25** (мин.8)*	**16 – 25** (мин.6)*	**4 – 20** (мин.1,5)*
Нижнекамск	Центральная часть города	**40 – 60**	**35 – 80**	**9 – 20**
	Районы массовой жилой застройки	**29 – 45** (мин.15, макс.63)*	**30 – 45** (макс. 60)*	**7 – 18** (мин.3,2, макс.26)*
	Промышленная зона	**25 – 29** (мин.15*)	**24 – 30** (мин. 13)*	**3 – 13** (мин.1,5)*

11.4Рынок жилой недвижимости 2018.

Анализ первичного рынка в Татарстане за 2018 г.[4]

Ушедший 2018 год потряс рынок недвижимости новостями о росте ставки НДС с 18 до 20%. Но больше всего на формирование трендов оказывали 2 фактора — ставка ипотеки и поправки в закон о «долевке».

Поправки в 214-ФЗ ужесточают требования к застройщикам в переходный период — от долевого к проектному финансированию, а также усиливают защиту прав дольщиков. К примеру, на каждый объект застройщику необходимо брать отдельное разрешение. Также государство повысило требования к опыту застройщика и условиям расходования средств — средства граждан должны быть застрахованы на эскроу-счетах.

Изменения обезопасят покупателей жилья и принесут прибыль банкам, при этом вырастет себестоимость и срок строительства. Кроме того, эксперты называют нововведения барьером для новых игроков.

«Для нашей компании итоги уходящего года превзошли ожидания. Однако поправки в 214 законе и другие факторы скажутся и могут привести к тому, что в ближайшие несколько лет 2018 год останется лучшим», — отмечает директор федеральной компании «Этажи Казань» Марат Галлямов.

В целом на федеральном уровне 2018 год ознаменовался дефицитом предложения: ввод новостроек снизился на 7,2 млн кв. м, что почти на 10% меньше, чем в 2017 году. Остается неясным, смогут ли застройщики восстановить объемы на фоне новых законов и неясной ситуации с ипотечной ставкой.

3 Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков, и арендных ставок по состоянию на 01.03.2019, составленный НП Союз ценщиков РТ

[4]https://tatmetr.ru/news/kazan-voshla-v-troyku-liderov-po-kolichestvu-vvodimogo-jilya/

Источник данных: Росстат

На фоне новых законов, ставки Банка России, снижения рубля, дешевеющей нефти и дефицита новостроек можно ожидать скорого роста цен на недвижимость. Тем более что аналитика и прогнозы цен на недвижимость в прошлые периоды показывали жесткую зависимость спроса и цен на жилье от нефтяной цены в рублях.

«Давать прогнозы — неблагодарное занятие, но мы считаем, что за год цены могут вырасти на 3-8%. Пока базовый вариант такой, а дальше посмотрим», — поделился Марат Галлямов.

При этом эксперты отмечают, что в этой сфере очень сильна региональная специфика. Поэтому перспективы рынка недвижимости будут очень сильно зависеть от местных условий. Речь идет о количестве рабочих мест, социальной политике администрации региона, объемах выданных разрешений на строительство и так далее.

Источник данных: Росстат, компания «Этажи»

Ситуацию на рынке недвижимости сильно подогревала политика банков. Ипотечная ставка с начала 2018 года снизилась на 0,4 пп, а это в пересчете на длинный срок займа — существенная экономия. Благодаря этому россияне в прошлом году взяли жилищных кредитов на 870 млрд рублей. Это 43% больше, чем в 2017 году.

Прошлый год стал переломным — снижения ставки ЦБ были только в феврале (7,5%) и марте (7,25%), а в сентябре она снова выросла впервые с 2014 года. Уже к ноябрю все крупные банки объявили о повышении. Высока вероятность дальнейшего повышения ключевой ставки Центробанка России.

«Прогнозируем сокращение объема ипотеки. Согласно нашей базовой стратегии, объем кредитов в следующем году сократится на 10–15%», — прокомментировал этот момент глава риэлторской компании.

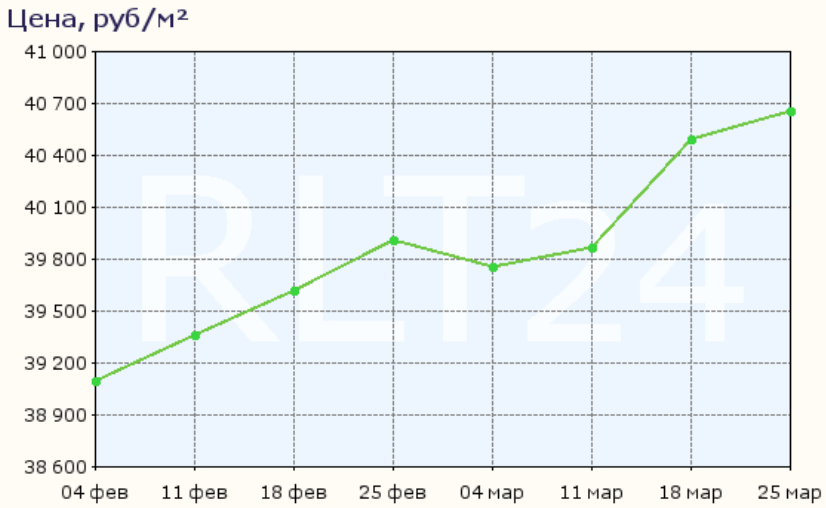
Сценарный прогноз рынка недвижимости в 2019 году показывает, что есть все предпосылки для роста себестоимости жилья. Как поведут себя в новых условиях застройщики — снизят маржу или переложат рост себестоимости на клиента — покажет будущее. В целом по рынку повышающий тренд по ценам будет, поэтому тем, у кого есть деньги в рублях, не стоит оттягивать процесс покупки квартиры.

Источник информации: *https://sntat.ru/ekonomika/prognoz-na-2019-chto-budet-s-tsenami-na-nedvizhimost-i-ipotekoy/*

Цена квадратного метра жилья, **Нижнекамск - 25.03.2019:**

40 650 руб/м² *	637 $/m²**	560 €/m²

Динамика цен на квартиры в Нижнекамске



Объём вторичного рынка жилья в Нижнекамске*

всего продаётся	общая стоимость	совокупная площадь
624 квартиры	1.5 млрд. руб.	38.1 тыс. м²

Квартиры в Нижнекамске на вторичном рынке

однокомнатные квартиры	16.3%	102	111.3 млн. руб.	3.27 тыс. м²
двухкомнатные квартиры	33.7%	210	497.5 млн. руб.	11.1 тыс. м²
трёхкомнатные квартиры	36.1%	225	647.3 млн. руб.	15.5 тыс. м²
многокомнатные квартиры	13.9%	87	286.8 млн. руб.	8.21 тыс. м²

Средняя цена квартир в Нижнекамске за 1 кв. метр, 25 марта 2019 г. *

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	32 821 руб/м²	515 $/м²
двухкомнатные квартиры	45 337 руб/м²	711 $/м²
трёхкомнатные квартиры	41 737 руб/м²	654 $/м²
многокомнатные квартиры	35 703 руб/м²	560 $/м²

* вычислены средневзвешенные значения цены квартир за 1 квадратный метр для различного количества комнат в Нижнекамске на вторичном рынке. Среди цен в пределах от 20 до 200 тыс. руб/м² для Нижнекамска.

Изменение средней цены квартир за 1 кв. метр в Нижнекамске за неделю

количество комнат	изменение средней цены квартир	
1 комн. квартира	↓-5.57%	- 1 938 руб.
2 комн. квартира	↑+2.59%	+ 1 144 руб.
3 комн. квартира	↑+2.15%	+ 880 руб.
многокомнатная квартира	↓-0.65%	- 234 руб.

Источник информации: http://www.rlt24.com/prices/nizhnekamsk

11.5Обзор рынка коммерческой недвижимости в сегментах оцениваемого объекта на дату оценки.

Оценщиком, на основании анализа состоявшихся аукционов по продаже государственной собственности, а также текущих предложений в сети интернет, был проведен анализ рыночных цен зданий и земельных участков в сегменте оцениваемых объектов.

Результаты анализа приведены в таблицах 11.6-11.14.

Таблица 11-6 Предложение офисных помещений в г.Казани на продажу

Наименование показателей	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Описание объекта	Продается офисное помещение 188 кв.м. с арендаторами (транспортная компания) на втором этаже элитного жилого дома в центре Казани вблизи от правительственных, финансовых и культурных учреждений. Арендная плата составляет 85 тыс. рублей. В помещении сделан качественный современный ремонт.Пожарная и охранная сигнализации. Видеонаблюдение. Компьютерная сеть, точка доступа Wi-fi. Вход со стороны улицы Зинина. ПРЕИМУЩЕСТВА РАБОТЫ С АН «ФЛЭТ» СМОТРИТЕ НИЖЕ! Оформление: — полное бесплатное юридическое сопровождение сделки. — ипотека (помощь в оформлении ипотеки) - ставка от 9,9% годовых, более 20 банков-партнеров. — рассмотрение заявки от трёх дней. — помощь в получении имущественного налогового вычета. — покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса). — военная ипотека (за счёт средств целевого жилищного займа). — по условиям жилищного сертификата. При покупке объекта - СЕРТИФИКАТ НА 50 000 РУБЛЕЙ в гипермаркет мебели и товаров для дома в ПОДАРОК! Call-центр работает без выходных с 08.00 до 22.00 – нам важен каждый Ваш звонок. Не нашли сегодня – звоните, мы подберем! Оперативный показ в любой день!	Гвардейская.16 б. Продается офисное помещение-магазин,возможна аренда с правом выкупа, 100кв.м. в цокольном этаже с окнами,состоит из 4-х комнат,запасной выход, санузел, . хороший пешеходный и автомобильный трафик,охрана ,парковка.Прекрасные подъездные пути из любого района Казани (трамвайная и автобусная остановки) Рядом БТИ,ООО "Унистрой",маг.Кри-Кри,улицы: Аделя Кутуя,Спортивная,Достоевского,Ершова,Вишневского, Пионерская,Сибирский тракт, Космонавтов, Патриса Лумумбы. Звоните. Возможна аренда помещения при желании с последующим выкупом. Торг возможен.	В Вахитовском районе города Казани, в новом жилом доме (2012 г. постройки) по ул.Заслонова ,д. 3, продаётся помещение свободного назначения, с отдельным входом. Общая площадь 135,7 кв м. Помещение находится на высоком цокольном этаже, высота потолков 3,02 м. С хорошим чистым ремонтом, не требует дополнительных вложений. Проведена охранная, пожарная сигнализация. Санузел, кухня, горячая и холодная вода. Имеются в собственности 4-машиноместа. Звоните! Оперативно организуем показ!	Выставлена на продажу офисное помещение площадью 23,0 кв.м. по ул. Достоевского, д.40 в Вахитовском районе г. Казани. Офисное помещение расположено на 2-м этаже. Вход в офисные помещения со двора. На этаже имеются другие площади.	Достоевского дом 2. Комплекс офисных помещений на первом этаже элитного жилого дома в районе перекрёстка с ул. Айвазовского, Лесгафта. Первый этаж с хорошим ремонтом, общей площадью 189 кв.м, состоит из 4 кабинетов, коридора, 2-х санузлов, кухни, коридора, кладовой. Так же продаётся соседний офис пл. 64 кв.м. Тихий центр Казани, вокруг элитные дома, рестораны. Удобная транспортная развязка, выезд на улицы Бутлерова, Вишневского. Стоимость блока 189 кв.м. 11,9 млн. руб. Торг возможен после ознакомления с объектом. Возможна продажа по части офиса от 36 кв м. из расчёта 80 тыс. руб. кв.м.
Место нахождения	ул.Зинина, д.7	ул. Гвардейская, д.16 б	ул.Заслонова ,д. 3	ул. Достоевского, 40	ул. Достоевского, 2
Район местонахождения	Вахитовский район	Советский прайон	Вахитовский район	Вахитовский район	Вахитовский район
Выход на красную линию	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия	1-я линия
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис

Наименование показателей	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Вид отделки	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Этаж расположения	2 этаж	цоколь	высокий цоколь	2 этаж	1 этаж
Отдельный вход	есть	есть	есть	нет	есть
Физическ. состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Февраль 2019	Март 2019	Март 2019	Апрель 2019	Март 2019
Цена предложения за объект, руб.	12 700 000	5 300 000	8 200 000	1 950 000	11 900 000
Общая площадь, кв. м.	188,20	100,00	135,70	23,00	189
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	67 481	53 000	60 427	84 783	62 963
Источник информации	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт
	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-212059256	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_100.0_m_880483613	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-196551656	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_23_m_1511582713	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_189_m_1143332110

Таблица 11-7 Предложение офисных помещений в г.Казани на продажу

Наименование показателей	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Описание объекта	Продаю офис с хорошим ремонтом по адресу Масгута Латыпова 34(почему то иконка на нужном доме не стоит это не наша вина, спасибо за понимание)! Сквозной отдельный вход(2 входа), вся мебель остается (+2 кондиционера), очень просторная!!! В кухне встроенная кухонная гарнитура ! Возле помещения есть большое количество парковочных мест, что не мало важно! Классическая схема планировки, создающая атмосферу уединения и	В Вахитовском районе города Казани, в новом жилом доме (2009 г. постройки) по ул.Хороводная д . 50, продаётся помещение свободного назначения, с отдельным входом. Общая площадь 196 кв м. Помещение находится на высоком цокольном этаже, высота потолков 3,66 м. С хорошим ремонтом, не требует дополнительных вложений. Проведена охранная, пожарная сигнализация. Санузел, кухня, горячая и холодная вода.	Срочно продаётся отличное помещение свободного значения 182.2 м первый этаж и 72,8высокий Цоколь в кирпичном доме на 1 Линии с хорошим ремонтом в 71,5 кВ м есть арендатор уже 7 лет ,отличное предложение Продажа чуть дороже кадастровоемой стоимости!!! С 17 апреля в течении недели продам за 13 Милиона без торга .	Продается офисное помещение в центре города (Вахитовский район) на ул. Вишневского 26 А площадью 362,2 кв.м на 4 этаже. На этаже расположены офисы, санузел, очень удобное расположение.Помещение разделено на кабинеты от 16 до 35 кв.м. Помещения оборудованы системой вентиляции, кондиционирования, пожарной сигнализацией, телефонной линией, интернетом. Круглосуточный доступ, парковка для автотранспорта, вахта на первом этаже, пропускная система. Часть офисов продается с действующими арендаторами. Рядом расположено Министерство Земельного Имущества, ст.м. Суконная Слобода, остановки общественного транспорта. Отличная	Продам помещение, расположенное по адресу: г. Казань, ул. Товарищеская, д.16 (Вахитовский район), площадь - 119,3 кв.м. с отдельным входом. Это высокий цоколь с окнами (четыре ступеньки вниз). Все коммуникации в помещении имеются. Помещение расположено на пересечении с ул.Достоевского на первой линии от дороги (вход с ул.Товарищеская), в месте с высоким автомобильным трафиком. Ранее в данном помещении располагался офис Сбербанка. Рядом расположены ост.

Наименование показателей	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
	спокойствия! В шаговой доступности находится столовая. Объект находится в ~ центре города! Показ в любое удобное для вас время!Звоните, буду рад ответить на ваши вопросы! Номер в базе: 2682459. Район: Вахитовский			возможность для вложения денежных средств. Предложение так же интересно для инвесторов, желающих сдавать площади в аренду. Удобное месторасположение. Документы готовы. Возможна любая форма оплаты. Реальным покупателям торг. Будем рады ответить на все Ваши вопросы и показать помещения в любое удобное время.	Достоевского, многочисленные офисы, магазины, имеются в непосредственной близости студенческие общежития, школа, детский сад. Продажа напрямую от собственника.
Место нахождения	ул.Масгута Латыпова, 34	ул.Хороводная, 50	ул.Гвардейская, 14	ул.Вишневского, д.24а	ул.Товарищеская, д.16
Район местонахождения	Вахитовский район	Вахитовский район	Советский прайон	Вахитовский район	Вахитовский район
Выход на красную линию	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия	внутриквартально	1-я линия
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис
Вид отделки	улучшенная	улучшенная	простая	улучшенная	улучшенная
Этаж расположения	подвал	цоколь	цоколь	3 этаж и более	цоколь
Отдельный вход	есть	есть	есть	нет	есть
Физическ. состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Февраль 2019	Февраль 2019	Апрель 2019	Февраль 2019	Март 2019
Цена предложения за объект, руб.	4 900 000	10 000 000	13 000 000	15 575 000	7 754 500
Общая площадь, кв. м.	97	196,00	255	363	119
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	50 672	51 020	50 980	42 906	65 000
Источник информации	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт
	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_96.7_m_1696516897	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofisnoe_pomeschenie_196_m_horovodnaya50_1337752189	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_255_kv_1676595460	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-210440671	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_na_tovarischeskoy_16_119.3_m_5666150 31

Таблица 11-8 Предложение офисных помещений в г.Казани на продажу

Наименование показателей	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Описание объекта	Вахитовский район, ул. Островского, д. 87. Продается: Блок-офис в центре города.	Первый этаж жилого дома. Чистовая отделка. Свой,	Продам блок-офис 274,1 кв.м. в центре Казани в новом бизнес-центре	Продаю нежилое помещение свободного назначения в самом сердце исторической части Казани,	Продается офисное помещение, расположенное на 4-ом этаже 5-ти этажного

Наименование показателей	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
	Блок-офис состоит из трех отдельных кабинетов, есть собственный санузел. Большие окна, вид на озеро Кабан и «Парк Тысячелетия», высокие потолки. Имеется пожарная и охранная сигнализация. До этажа курсирует лифт. Узнаваемый офисный центр расположен на первой линии улицы Островского. В настоящее время в помещении находятся арендаторы. ПРЕИМУЩЕСТВА РАБОТЫ С АН «ФЛЭТ» СМОТРИТЕ НИЖЕ! Оформление: полное бесплатное юридическое сопровождение сделки. ипотека (помощь в оформлении ипотеки) - ставка от 9,9% годовых, более 20 банков-партнеров. рассмотрение заявки от трёх дней. помощь в получении имущественного налогового вычета. покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса). военная ипотека (за счёт средств целевого жилищного займа). по условиям жилищного сертификата. При покупке помещения - СЕРТИФИКАТ НА 50 000 РУБЛЕЙ в гипермаркет мебели и товаров для дома в ПОДАРОК! Call-центр работает без выходных с 08.00 до 22.00 – нам важен каждый Ваш звонок. Не нашли сегодня – звоните, мы подберем! Оперативный показ в любой день!	отдельный вход. Парковка: есть. Кухня: есть. С/У: есть/ Переговорная: есть. Состоит из трёх основных помещений. Ремонту 3 года.	класса В по адресу ул.Волкова, д.60\12 (этаж целиком). Качественная чистовая отделка. Выделенные интернет-линии (Билайн, Таттелеком, Мэлт), Wi-Fi, городская телефонная сеть (8 линий). Имеются 2 лифта (пассажирский и грузовой), круглосуточная охрана, пожарная и охранная сигнализация. Удобное месторасположение в историческом центре города. Цена – 49000 рублей за кв.м. Выгодное вложение ! Имеются действующие арендаторы. ЗВОНИТЕ !	по адресу ул. Лесгафта, д. 6 (ул. Волкова, д. 57). Это помещение свободного назначения, с аккуратным ремонтом. Располагается на высоком цокольном этаже жилого дома, общая входная группа со стороны ул. Лесгафта. Помещение очень светло, имеет полноценные окна. На общей площади 58 кв.м. располагаются три равных по площади кабинета, санузел и небольшая подсобная комната. В один из кабинетов также выведена вода и канализация. Предусмотрена система принудительной вентиляции. Возможен круглосуточный доступ в помещение. Очень выигрышное месторасположение: узнаваемое место, статусное окружение (рядом находится отель всемирно известной сети Park Inn), хорошая транспортная доступность, близкое соседство с улицами Бутлерова, Маяковского, Муштари, Чехова, Достоевского, Толстого, Щапова. Наше предложение идеально подойдет для размещения офисов, предприятий сферы услуг и т.д. Звоните и записывайтесь на просмотр! Подробнее: артикул объекта 121188 на сайте компании.	кирпичного административного здания по ул. Тази Гиззата, д. 6/31. Общая площадь 180,7 кв.м. Помещение состоит из несколько кабинетов, произведен классический офисный ремонт: на полу плитка, стены под покраску, потолок - армстронг. В продаваемом офисном помещении на протяжении восьми лет арендатором является надежная компания, стабильно приносящая доход собственнику помещения. Здание находится в центре Вахитовского района, по соседству с такими улицами как Пушкина, Баумана, Лево-Булачная. Приглашаем для осмотра, будем рады вас встретить, показать и ответить на все ваши вопросы… Звоните Подробнее: артикул объекта 66974 на сайте компании.
Место нахождения	ул. Островского, д. 87	ул.Волкова, 84	ул.Волкова, 60/12	ул.Лесгафта, 6	ул.Тази Гиззата, 6/31
Район местонахождения	Вахитовский район	Вахитовский район	Вахитовский район	Вахитовский район	Вахитовский район

Наименование показателей	Объекты-аналоги				
	1	2	3	4	5
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис
Вид отделки	улучшенная	улучшенная	улучшенная	простая	улучшенная
Этаж расположения	3 этаж и более	1 этаж	3 этаж и более	цоколь	3 этаж и более
Отдельный вход	есть	есть	нет	есть	нет
Физическ. состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Февраль 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	11 300 000	4 500 000	13 426 000	2 600 000	11 746 000
Общая площадь, кв. м.	165,00	55,00	274,00	58,00	181
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	68 485	81 818	49 000	44 828	64 895
Источник информации	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт
	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_165_m_1229070090	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/v_tsentre_svoy_vhod_55_m_ul.volkova_1614476556	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_blok-ofis_274_m._tsentr_goroda._bts_265998465	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_58_1422219132	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1537049604

Таблица 11-9 Предложение офисных помещений в г.Казани на продажу

Наименование показателей	`Объекты-аналоги		
	1	2	3
Описание объекта	Продаю помещение в офисном центре по ул Дзержинского 6 на перекрестке с ул Мирославского, Вахитовский район г.Казани. Помещение расположено на 2 этаже, трех этажного здания в самом центре города, около Кремля, общей площадью 216 кв.м. 1 линия! Охрана! Имеется небольшая парковка о дворе, а так же по близости много платных парковок. Отличное месторасположения, рядом парк Черное озеро, улицы Крала Маркса, Кремлевская, Большая Красная. В данный момент все офисы заполнены арендаторами, и будут Вам приносить постоянный доход. Помещение идеально подойдет под офис, представительство, мед центр и т.д. Можем рассмотреть продажу части помещений. Все условия покупки обсуждаются индивидуально с покупателем. Звоните! Подробнее: артикул объекта 1597 на сайте	Продается офисное помещение коридорного типа (13 кабинетов) общей площадью 402 кв.м. в центре города. Первая линия, удобный трафик. Второй этаж шестиэтажного офисного центра. Интернет, телефон, ТСЖ. Состояние хорошее, год назад сделан качественный косметический ремонт. Требованиям пожарной безопасности соответствует. Срочная продажа. По интересующим вопросам - консультация по телефону.	Помещение с сетевым арендатором Магнит с долгосрочным договором Аренды! Помещение расположено в центре города в Вахитовском районе по улице Саид Галеева 6, напротив ЖД вокзала! Рентабельность данного помещения 10 % , окупаемость 10 лет соответственно. Преимущества: - Интенсивный пешеходный трафик (2100 человек в час)/ - жилой массив (4000 жильцов в радиусе км)/ - Интенсивный автомобильный трафик/ - Остановки общественного транспорта, пешеходный переход, - Возможность припарковаться/ - Зона разгрузки Одна из самых оживленных локаций города для расположения торговой точки. Стоимость 41.500.000 рублей. Заключен долгосрочный договор аренды, арендная плата 450 000 руб./месяц, предусмотрена

Наименование показателей	`Объекты-аналоги		
	1	2	3
	компании.		индексация. Звоните ! Номер объекта: #2/537116/7803
Место нахождения	ул.Дзержинского, 6	ул.Николая Столбова, 2	Саид-Галеева ул, 6
Этаж расположения помещений	2 этаж и более	2 этаж	1 этаж
Зона расположения	историч.центр	историч.центр	историч.центр
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка/Физическ. состояние зданий	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Март 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Цена предложения за объект, руб.	16 848 000	22 500 000	41 500 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	78 000	55 970	71 306
Общая площадь, кв. м.	216,0	402,0	582,0
Описание объекта	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-266414692	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1216581445	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_prodam_ul_said-gal_1357759664

Таблица 11-10 Предложение офисных помещений в г. Нижнекамск на продажу

Наименование показателей	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Описание объекта	Нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома, имеющее отдельный вход. Помещение в стандартной офисной отделке, в хорошем состоянии. 1 линия, имеется парковка, располагается в районе деловой активности. Заключен договор аренды на 11 месяцев с пролонгацией с Физическим лицом. Ставка аренды – 530 руб/м2.	Офис расположен в 11 микрорайоне города Нижнекамска на пересечении улицы Менделеева и пр. Химиков. Офис расположен на 1 этаже 12-ти этажного жилого дома. Фундаменты дома – ж/бетонные блоки, стены – монолитные, кирпичные, ж/б панели, перекрытия – ж/б. Помещение имеет отдельную входную группу с пр. Химиков, расположено на 1-й линии. Отделка помещений чистовая: — потолки – «армстронг». — стены – окрашены. — полы – плитка, линолеум. — Окна – пластиковые стеклопакеты. — Коммуникации – центральные водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление. — Помещения снабжены охранной и пожарной сигнализацией. Состояние помещения хорошее. Окружением являются многоэтажные жилые дома, а также офисные и торговые помещения, городской парк «Семья». Высокий	Продается помещение под офис или торговую точку на 2-м (179 м2) и цокольном (365 м2) этажах объекта недвижимости в 46 мкр. (коттеджный поселок "Западный") г.Нижнекамска. Новое здание, в новом, стремительно развивающемся микрорайоне. В помещении имеются все коммуникации

Наименование показателей	Объекты-аналоги		
	1	2	3
		автомобильный и пешеходный трафик. В пешеходной доступности находится автобусная и трамвайная остановки Менделеева и 10-й микрорайон. Рядом улицы пр. Шинников, пр. Вахитова, Менделеева, Гагарина. Помещение может использоваться как по назначению (для банковской деятельности), так и для любой коммерческой деятельности.	
Место нахождения	г. Нижнекамск, проспект Шинников, 43	г. Нижнекамск, проспект Химиков, 90	г. Нижнекамск
Назначение	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Назначение	офис	офис	офис
Вид отделки	улучшенная	улучшенная	черновая
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Отдельный вход	есть	есть	есть
Физическ. состояние здания	хорошее	хорошее	отличное (новое)
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	4 607 340	5 192 000	
Общая площадь, кв. м.	111,1	113,0	179,0
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	41 470	45 947	43 000
Источник информации	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт
	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/g._nizhnekamsk_ul._shinnikov_d.43_ofis_111.1_m_1443350700	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113_m_1110640020	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_179_m_591855792

Таблица 11-11 Предложение жилых помещения в г.Нижнекамск на продажу

Наименование показателей	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Описание объекта	Квартира просторная, очень теплая. Все комнаты раздельные. В квартире ПРЕДчистовая отделка - сделана стяжка пола, штукатурка и грунтовка стен.. Осталось поклеить обои и положить покрытие на пол. Эл.разводка по всей квартире, счетчик установлен. С\у разд, - выложен плиткой. Перед продажей установим ванну и унитаз. Два балкона - в кухне и в комнате . Железная дверь. Окна пластиковые. Лифт работает. Соседи живут. Крыша не течет. Одна из комнат очень большая , с 2-мя окнами, поэтому ее можно разделить на две - получится 4-х	Квартира с большой площадью и хорошей планировкой. Подготовлена к ремонту. В квартире 2 балкона по 5 метров не застекленные.	Срочно! Квартира без ремонта. С качественной черновой отделкой. Очень теплая. Стены ровные. Эл. разводка по квартире. Все комнаты раздельные, кухня квадратная просторная, с/у разд., установлены новые радиаторы и новая метал.входная дверь. Огромный коридор, где можно сделать с/у, сауну или спорт.уголок. Полукруглая лоджия (6 м.кв.), с двумя выходами - из комнаты и из кухни. Центральный(2ой) подъезд, Лифт работает, соседи живут. Все документы на руках, готовы для сделки

Наименование показателей	Объекты-аналоги		
	1	2	3
	КОМН.квартира!! Доделать ремонт стоит всего около 250 тыс. В собственности 4 года. Юридически чистая - один взрослый собственник. Никто не прописан и не проживает. Документы готовы. Долгов нет. Готовы выйти на сделку хоть завтра. Ипотека подходит. (Если не хватает на первый взнос или ремонт - Завышение обсуждается), Поможем в получении ипотеки. Сертификаты, продажа через кооператив подходят. Обменные варианты рассматриваю при вашей доплате от 500 тыс. Заинтересованы в продаже, поэтому - прошу!! Вопросы, пожелания, предложения, ваши варианты - в личку или по тел. Звоните, записывайтесь на просмотр!		В собственности более 3-х лет. Рассрочка, Ипотека, сертификаты, мат.капитал подходят. Завышение. Возможен ОБМЕН на другую недвижимость (или авто не старше 13 г.в.) с вашей/моей доплатой (при обменных вариантах цена будет выше!!!) При оплате наличными - ТОРГ при осмотре. Возможно продажа через кооператив Бэст Вэй. Никто не прописан. Продает взрослый собственник. Показываю в светлое время суток. Возможно организовать хостел или мини-гостиницу.
Место нахождения	г.Нижнекамск, ул.Корабельная, 1	г.Нижнекамск, ул.Корабельная, 1	г. Нижнекамск, Корабельная, д. 1
Назначение	квартира	квартира	квартира
Общая площадь, кв.м.	140,0	169,0	160,0
Класс отделки	Без отделки	Требует ремонта	Без отделки
Этаж / этажность	12/12	5/9	11/12
	последний	средний	средний
Материал стен дома	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи	Март 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	1 620 000	2 040 000	2 400 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	11 571	12 071	15 000
Источник информации	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kvartiry/3-k_kvartira_140_m_1212_et._1164101053	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kvartiry/5-k_kvartira_169_m_59_et._1516034942	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kvartiry/4-k_kvartira_160_m_1112_et._973690014

Таблица 11-12 Предложение офисных помещений в г.Казань в аренду

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Описание объекта	Сдается в аренду помещение на цокольном этаже (с отдельным входом) жилого дома с окнами. Локация и транспортная доступность: первая линия улицы Достоевского (Вахитовский район), связывает центр города со спальными районами. Хорошая транспортная доступность, остановка общественного транспорта в 50 метрах от центрального входа. Окружение: жилые дома, объекты торговли, учебные заведения. Возможные варианты использования: размещение магазина, офиса, отделение банка, под торговлю продовольственными и непродовольственными товарами, под предприятие общественного питания, под предприятие службы быта (салон красоты, химчистка, фотоуслуги). Трафик: интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Инженерные коммуникации: Отопление - центральное. Водоснабжение, Канализация - городские. Здание после капитального ремонта (замена всех коммуникаций) и отделки фасада. В помещениях допустима любая перепланировка, которая не затронет основных коммуникаций и несущих конструкций здания. Звоните!!! Организуем показ помещения в любое удобное для Вас время. Собственник.	Сдам в аренду помещение, расположенное по адресу: г. Казань, ул. Товарищеская, д.16. Возможно деление площади от 50 кв.м. до 178кв.м. Сдаваемое помещение находится на первой линии от дороги, окна "выходят" на ул. Товарищеская. Помещение расположено в Вахитовском районе на пересечении ул.Товарищеская и ул.Достоевского, рядом находится транспортная остановка "Товарищеская". Прямая аренда от собственника.	Сдается блок-офис на 5 этаже в офисном центре. Площадь 95 кв.м. Один вход, два больших кабинета, кухня, сан.узел. На этаже работают два лифта, два санузла. Качественная отделка помещений. Оборудовано кондиционерами. Светлые комнаты с большими окнами. 500 руб./м2 включая к/у + электроэнергия по показаниям приборов учёта. Офисный центр расположен в центре Вахитовского района г.Казани всего в 8 минутах пешком от станции метро «Суконная слобода» и 5 минутах от остановки «Калинина». Имеется гостевая и собственная парковки(2000р/мес). Консьерж на входе. Презентабельный холл первого этажа. Кафе. Своя управляющая компания. Позвоните и я организую показ	Предлагаем вам лучшие условия для аренды торгово-офисного помещения общей площадью 103 кв.м., расположенного в Вахитовском районе на ул. Зинина (недалеко от пересечения Вишневского и Ершова). Помещение находится на 1 линии , подходит под магазин, алко-маркет, парикмахерская, офис и т.д. Общая площадь составляет 103 кв.м, имеется два входа. Помещение расположено в центре города. Помещение с хорошим ремонтом. Установлен кондиционер, вертикальные жалюзи, новая входная дверь. Возможно сделать перепланировку и ремонт по своему усмотрению.Свободные парковочные места расположены во дворе и снаружи. Рядом кафе, магазины, салон красоты. При желании возможно предоставление арендных каникул. Рядом улицы: Вишневского , Лейтенанта Шмидта, Товарищеская, Николая Ершова, Достоевского. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Успейте забронировать это помещение на выгодных условиях! *Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан. НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА! Номер объекта: #2/543572/133
Место нахождения	ул. Достоевского, 74А	ул Товарищеская, 16	ул.Вишневского, 24	ул.Зинина, 7
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	1-я линия
Зона расположения	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки
Назначение	офис	офис	офис	офис
Отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Этаж расположения	Цоколь	1 этаж	3 этаж и более	Цоколь
Наличие отдельного входа	есть	есть	нет	есть
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Март 2019
Цена предложения за объект, руб.		120 000,00	47 500,00	62 000,00
Общая площадь, кв. м.	238	178	95	103,0
Арендная ставка, руб./кв.м.	700	674	500	602
Источник информации	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт
	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_238_m_724728575	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_178_m_1040364132	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_ryadom_s_metro_1570398827	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_103_m_ul_zinina_1436116885

Таблица 11-13 Предложение офисных помещений в г.Казань в аренду

Наименование показателей	Объект-аналог				
	1	2	3	4	5
Описание объекта	Предлагаются к аренде офисные помещения в Вахитовском районе на 3-м этаже 413,7 и 4-м этаж 415,3 кв.м. Состояние отделки пригодное к использованию, все коммуникации центральные.	Сдаю торгово-офисное помещение, г. Казань, ул. Толстого 5/Щапова 28. Объект находится в центре города. Отличное проходное место, перед зданием места для парковки автомобилей, также есть возможность парковать автомобили во дворе дома. Центральный вход с первой линии, запасной выход со двора. Имеется дебаркадер для разгрузки. Хорошая транспортная доступность. Отличное место для офиса,	Аренда помещения! Сдаются офисы цоколь в БЦ на ул.Некрасова. КЭУ входит в стоимость. Бизнес Центр на ул. Некрасова — это пятиэтажное здание с красивым фасадом, расположенное в респектабельном центральном районе города – Вахитовском. Хорошая транспортная доступность объекта обусловлена близким расположением остановок общественного транспорта и станции метро «Площадь	Аренда помещения! Сдается торговая площадь или офис в БЦ на ул. Некрасова. КЭУ входит в стоимость. Бизнес Центр на ул. Некрасова — это пятиэтажное здание с красивым фасадом, расположенное в респектабельном центральном районе города – Вахитовском. Хорошая транспортная доступность объекта обусловлена близким расположением	Сдается в долгосрочную аренду помещение на антресольном этаже исторического здания в центре города по адресу К. Маркса, 16. У здания имеется отдельный вход со двора и с улицы Карла Маркса, есть парковка для посетителей и сотрудников. Здание кирпичное, двухэтажное с антресольным этажом является памятником истории и культуры республиканского значения. Локация и

Наименование показателей	Объект-аналог				
	1	2	3	4	5
		медицинской клиники, салона красоты и пр..При входе в помещение большой хол. Рядом медицинские учреждения, здания ВУЗов, жилые дома, административные здания, Лядской сад. Вблизи улицы: Щапова, Бутлерова,Карла Маркса, Муштари, Горького, Маяковского. Под помещением большой подвал	Тукая» — в 5 минутах ходьбы, рядом улицы Пушкина, Бутлерова, Профсоюзная, пр.Универсиады, наличие транспортных развязок и крупные городские магистрали. Во всех офисах сделан качественный ремонт, а помещения общего пользования отличаются лаконичностью дизайна. Здание бизнес-центра оснащено современными коммуникациями, а управляющая компания гарантирует бесперебойную работу инженерно-технических систем. Приточно-вытяжная вентиляция, системы отопления и водоснабжения, хорошее освещение, интернет, телефония, система круглосуточного видеонаблюдения и пост охраны. Подходит под салон красоты.	остановок общественного транспорта и станции метро «Площадь Тукая» — в 5 минутах ходьбы, рядом улицы Пушкина, Бутлерова, Профсоюзная, пр.Универсиады, наличие транспортных развязок и крупные городские магистрали.Во всех офисах сделан качественный ремонт, а помещения общего пользования отличаются лаконичностью дизайна.Здание бизнес-центра оснащено современными коммуникациями, а управляющая компания гарантирует бесперебойную работу инженерно-технических систем.Приточно-вытяжная вентиляция, системы отопления и водоснабжения, хорошее освещение, интернет, телефония, система круглосуточного видеонаблюдения и пост охраны.	транспортная доступность: первая линия ул. К .Маркса, Вахитовский район Казани. Здание расположено в центре города Казани в охранной зоне Казанского кремля в элитном жилом районе. Исторически сложившийся район привлекает малоэтажной застройкой как сохранившейся с XIX в., так и современной – его по праву называют «Жемчужиной Казани». В непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта (автобус, троллейбус), станция метро «Кремлевская» расположена в 10 минутах ходьбы, а «Площадь Тукая» -в 20 минутах ходьбы. Окружение: развитая инфраструктура. В пешей доступности благоустроенная набережная Казанки, парк земледельцев, парк Черное озеро и знаменитый объект наследия ЮНЕСКО – ансамбль Казанского кремля. Рядом находятся крупные вузы. В пешей доступности находятся все туристические объекты исторического центра Казани: пешеходные улицы Баумана-Петербургская, Старо-татарская слобода, Казанский Кремль, Казанский университет, Театр оперы и балета и др. Инженерные коммуникации: все коммуникации, в том числе системы кондиционирования.

Наименование показателей	Объект-аналог				
	1	2	3	4	5
					Отделка помещений: помещение подготовлено к чистовой отделке по проекту арендатора. Есть второй свет, высокие потолки. Возможно расширение на 193 квадратных метра за счет мансардного этажа на выгодных условиях. Собственник.
Место нахождения	ул.Щапова, 26	ул. Толстого, 5/28	ул.Некрасова, 21	ул.Некрасова, 23	ул. Карла Маркса, 16
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Зона расположения	историч.центр	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис
Отделка	Простая отделка	Простая отделка	простая	простая	Требует ремонта
Этаж расположения	3 этаж и более	1 этаж	подвал и цоколь	2 этаж	3 этаж и более
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет	нет
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Март 2019	Март 2019	Апрель 2019		Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.		290 500,00	23 100,00	55 696,00	
Общая площадь, кв. м.	829,0	363,4	38,5	69,6	170,0
Арендная ставка, руб./кв.м.	795	799	600	800	800
Источник информации	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_3_i_4_etazh_-_829_m_1428553822	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_363.4_m_933289404	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_nezhiloe_pomeschenie_1713885184	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_1233962710	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_170_m_1043309162

Таблица 11-14 Предложение офисных помещений в г.Казань в аренду

Наименование показателей	Объект-аналог				
	1	2	3	4	5
Текст объявления	Офисное помещение В+ класса! Помещение расположено в Бизнес Центре "Каретный дом" по адресу Пушкина 12 , самое сердце Казани. По всей длине Бц карманы для парковки автомобилей. Есть возможность оставить машину за пенсионным фондом. Рядом с остановками общественного транспорта! Рядом метро "Площадь Тукая" 5 минут ходьбы! В помещение : Лифт, Охрана, Возможность аренды для машин на паркове рядом, Блок-офис, 3 Этаж , Кабинетная система , Интернет , Кондиционер (С индивидуальной регулировкой температуры в каждом кабинете!), Отличное светодиодное освещение, Общая площадь: 86 м² 900 руб/м² Общая: 77400 руб Все коммунальные платежи включены в стоимость!!!(уборка офиса, все коммунальные расходы, в т.ч. электричество) № объявл. 13 290 223	Сдается блок-офис на 3-ем этаже в бизнес-центре «Профсоюзный». Центр города, 5 минут от ст. метро «Пл. Тукая». Площадь 105,3 м², цена 700 р/кв.м.+ 150 р/кв.м. ВКЭУ. В непосредственной близости Университетский городок, высокий пешеходный трафик. Имеется возможность размещения вывески на фасаде здания. Паркинг для арендаторов во внутреннем дворе на 30 машино-мест, и парковочный карман перед зданием. Пассажирский и грузовой лифты, зона погрузки/разгрузки во внутреннем дворе (дебаркадер), система вентиляции/кондиционирования. Профессиональная служба управления и эксплуатации объекта, круглосуточная охрана и видео-наблюдение. В здании находятся «Абсолют Банк», «Иннополис», офисы IT-компаний, автошкола.	Блок офис 133 м2. Все коммунальные услуги включен в стоимость в том числе электричество, уборка. СКС (вход по картам). В офисе 2 комнаты+ сан. узел и душевая комната видео прилагается.в наличии от 15 до 500 м2 люб. конфигурация. Парковка платная 4 000 за место. Либо общегородская вдоль дороги. Блок офис в БЦ "Казанское Подворье" офисы высокого уровня. Единый дизайн холлов коридоров интересные решение по подсветке. Расположение 5 мнут до метро Кремлёвская. Парковка вдоль улицы городская платная.	Предлагаем вашему вниманию офисное помещение премиум класса, площадью 90 кв.м с дизайнерским ремонтом и мебелью, которое расположенное по адресу: г. Казань, Вахитовский район, ул. Рахматуллина д. 5/13. Офис сдается с мебелью, находится на первом этаже с отдельной входной группой.Дом находится на тихой улице в 3-х минутах от Кремля, в историческом центре города, рядом парк Черное озеро, пешеходная улица Баумана, между станциями метро «Кремлевская» и «Площадь Тукая». Большая база объектов коммерческой недвижимости под любой вид деятельности. Звоните!! Номер объекта: #2/543195/133	Сдается в аренду первый этаж двухэтажного углового здания объекта культурного наследия федерального значения — «Дом Чекмарёва — Каменева Г. П.». Здание располагается в охранной зоне ансамбля Казанского Кремля, на территории, отведённой по регулярному плану Казани района «верхних улиц» Казани для капитальной застройки состоятельных жителей. Отдельная входная группа с первой линии ул. Карла Маркса, внутренний двор с парковкой. Локация и транспортная доступность: первая линия улицы Карла Маркса (Вахитовский район), исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта (автобус, троллейбус), станция метро «Кремлевская» расположена в 10 минутах ходьбы, а «Площадь Тукая» в 20 минутах ходьбы. Окружение: исторический элитный жилой район-его по праву называют «Жемчужиной Казани», малоэтажная застройка. В пешей доступности благоустроенная набережная реки Казанки, парк земледельцев, парк Черное озеро, знаменитый объект наследия ЮНЕСКО – ансамбль Казанского кремля, крупные вузы, все туристические объекты исторического центра Казани: пешеходные улицы Баумана-Петербургская, Старо-татарская слобода, Казанский Кремль, Казанский университет, Театр оперы и балета и др. Почти половина офисных площадей и практически все административные здания и правительственные службы Казани базируются именно в Вахитовском районе Трафик: умеренный пешеходный и автомобильный трафик. Возможные варианты использования: торговля,

Наименование показателей	Объект-аналог				
	1	2	3	4	5
					общепит, мини отель, офис в здании. Коммуникации: проведены все коммуникации, в том числе системы кондиционирования Отделка помещений: помещение подготовлено к чистовой отделке по проекту арендатора. Возможно расширение площади за счет свободных помещений второго этажа. Возможен подбор аналогичных объектов в той же локации.
Место нахождения	ул.Пушкина, 12	Профсоюзная улица, 40-42	ул.Баумана, 9А	ул. Рахматуллина д. 5/13	ул.Карла Маркса, 15
Зона расположения	историч.центр	историч.центр	историч.центр	историч.центр	историч.центр
Назначение	другого и свободного назначения	другого и свободного назначения	другого и свободного назначения	другого и свободного назначения	другого и свободного назначения
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Люкс	требует косметического ремонта
Этаж расположения	3 этаж и более	3 этаж и более	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	нет	нет	есть	есть	есть
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Дата предложения	Апрель 2019	Март 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Цена предложения за объект, руб.	77400	89505	126350	130000	346000
Общая площадь, кв. м.	86,0	105,3	133,0	90,0	355,0
Арендная ставка, руб./кв.м.	900	1 000	950	1 444	1 000
Источник информации	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1286075903	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1190088342	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1213284008	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1118669107	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_355_m_1055661555

Таблица 11-15 Предложение офисных помещений в г.Нижнекамск в аренду

Наименование показателей	Объект-аналог				
	1	2	3	4	5
Описание объекта	Помещение свободного назначения с собственным входом на первом этаже здания ВУЗа (МГФЭ). Локация и транспортная доступность: первая линия проспекта Строителей. Удобные	Корабельная 25. Аренда Офисных помещений с мебелью. От 90м2 до 230м2. Парковка. Отдельный вход. Качественный ремонт. Цена аренды от 550 рублей за м2. Покабинетно. Режим	Сдам офисное помещение 70 кв.м .на долгосрочный период. Сделан ремонт, имеется телефон и интернет. Расположен в жилом доме с отдельным входом. Удобные	Сдам в аренду на длительный срок офисное помещение, расположенное по адресу: пр.Химиков, д.38. Помещение состоит из 5 комнат. Входная дверь смотрит в сторону Макдоналдса.	Корабельная 25. Аренда Офисных помещений с мебелью. От 90м2 до 230м2. Парковка. Отдельный вход. Качественный ремонт. Цена аренды от 550

Наименование показателей	Объект-аналог				
	1	2	3	4	5
	подъездные пути, собственная территория для парковки. Хорошая транспортная доступность из любого района города, остановка общественного транспорта в 20 метрах. Окружение: Центральный городской рынок, крупные торговые центры "Рыночные ворота", "ДАН". Возможные варианты использования: размещение магазина, аптеки, офиса компании, предоставляющей услуги населению, отделения банка. Трафик: интенсивный пешеходный трафик. Инженерные коммуникации: Отопление - центральное. Водоснабжение Канализация - городские. Отделка помещений: хороший ремонт. Высота потолков: 3,1 м. Площадь земельного участка: 695 кв.м. Собственник.	работы 7 дней в неделю.	подъездные пути.Имеется стоянка,охранная сигнализация. Дом расположен на въезде в город на первой линии. Имеется мебель.Идеально подходит под офис.Хороший торг! Первые три месяца предоставляется скидка!		рублей за м2. Покабинетно. Режим работы 7 дней в неделю.
Место нахождения	ул.Ахтубинская, 2	ул.Корабельная, 25	проспект Вахитова, 12А	проспект Химиков, 38	проспект Строителей, 4А
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия		1-я линия	1-я линия
Зона расположения	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки
Назначение	офис	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Март 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.		49 500	35 000	60 000	49 500
Общая площадь, кв. м.	195,0	90,0	70,0	120,0	90,0

Наименование показателей	Объект-аналог				
	1	2	3	4	5
Арендная ставка, руб./кв.м.	600	550	500	500	550
Источник информации	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт
	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_195_m_988460231	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_90_m_1678812474	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_70_m_1197582565	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_120_m_1356723616	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_15m2_do_700m2_1678812474

11.6 Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость коммерческой недвижимости

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

Таблица 11-16 Элементы сравнения для офисно-торговой недвижимости

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.
	Состояние объекта	Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 20%
	Класс	Классификация объекта непосредственно влияет на стоимость, поскольку объекты разных классов обладают различными технико-эксплуатационными характеристиками. Объекты же в рамках одного класса, являются сопоставимыми по стоимости.
	Этаж расположения	Наиболее привлекательным этажом расположения для торгово-офисных объектов является первый. Помещения в подвале и на втором и выше этажах дешевле первых этажей на 15-30%.
	Отдельный вход с улицы	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
	Наличие/отсутствие отопления	Офисные и торговые объекты предполагают наличие людей в помещениях, поэтому данный фактор для них не рассматривается в силу того, что наличие отопления и других инженерных коммуникаций является обязательным условием данного вида недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
		период аренды справедливой и договорной ставок аренды.
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

В сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под общей редакцией Лейфера Л.А., (Нижний Новгород. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2018 год) приведены результаты исследования, которое направлено на определение поправок. Все диапазоны возможных значений величин ценообразующих факторов представлены в таблицах.

Таблица 11-17 Возможные значения величин поправок по ценообразующим факторам

Поправка	Сегмент	Среднее значение
Поправка на наличие отдельного входа	Отношение удельной цены офисно-торговых объектов без отдельного входа, к удельной цене аналогичных объектов с отдельным входом	**0,85**
	Отношение удельной арендной ставки офисно-торговых объектов без отдельного входа, к удельной арендной ставке аналогичных объектов с отдельным входом	**0,85**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под общей редакцией Лейфера Л.А., (Нижний Новгород. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2018 год).

Если говорить о площади нежилых помещений, то в настоящее время на рынке присутствуют предложения с площадью от 10 кв.м. до 2000 кв.м. (и более), наиболее распространенное значение почти по всем зонам составляет около 100 - 200 кв.м. Проанализировав предложения, Оценщиком был сделан вывод, что стоимость объектов зависит от величины площади, данная зависимость отражена в таблице 11.18

Таблица 11-18 Коэффициент уменьшения/увеличения цены в зависимости от площади объекта

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	**1,00**	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	**1,00**	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	**1,00**	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	**1,00**	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	**1,00**	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	**1,00**	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	**1,00**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под общей редакцией Лейфера Л.А., (Нижний Новгород. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2018 год).

Коэффициент для определения стоимости отделки был взят из сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под общей редакцией Лейфера Л.А., (Нижний Новгород. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2018 год)

Таблица 11-19– Поправка на отделку

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

Таблица 144

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под общей редакцией Лейфера Л.А., (Нижний Новгород. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2018 год).

Этаж расположения коммерческой недвижимости существенно влияет на её стоимость. Помещения, расположенные на втором и выше, в цокольных и подвальных этажах, стоят дешевле помещений, расположенных на первом этаже.

По данным Ассоциации СтатРиелт[5] отношение удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже имеет следующие значения:

5 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1805-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,65	0,78	**0,71**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,88	**0,82**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,95	**0,90**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,94	**0,86**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,90	**0,83**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,03	**0,96**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,09	**1,05**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,95	1,06	**1,00**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	1,02	**0,88**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,00	**0,93**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,97	**0,86**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	**0,78**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,96	**0,92**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	**0,89**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	**0,87**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	**1,04**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,05	**1,00**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	1,02	**0,91**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	1,01	**0,95**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,99	**0,89**

01.04.2019

Рисунок 11-2 ***Скриншот источника информации:*** https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1805-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Корректировки **на «красную линию»** - коэффициенты, выражающие отношение удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложение объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию», а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложение объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

Итоги ррасчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информациииза истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,81	**0,74**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,85	**0,79**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	**0,93**
	Б. Аренды:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,83	**0,80**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	**0,84**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	**0,95**

Рисунок 11-3 ***Скриншот источника информации:*** https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1800-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Коэффициент на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки по расчетам Ассоциации СтатРиелт представлен на следующем рисунке:

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,96	**0,92**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,91	**0,75**
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,29	0,48	**0,38**

Рисунок 11-4 ***Скриншот источника информации:*** https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Скидка на торг для коммерческой недвижимости

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». В настоящем Отчете в качестве значения корректировки на уторгование для коммерческой недвижимости, оценщик использовал данные, рассчитанные и опубликованные Ассоциацией СтатРиелт:

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	**0,95**
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	**0,95**
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	**0,94**
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,84	0,96	**0,91**
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,80	0,94	**0,89**
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,94	**0,87**
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,95	**0,89**
	Б. При аренде объектов			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	**0,96**
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	**0,95**
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	**0,95**
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	**0,93**

01.04.2019

Рисунок 11-5 ***Скриншот источника информации:*** **https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1801-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda**

Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость жилой недвижимости

К факторам, влияющим на ценообразование, относятся – этажность и уровень отделки.

1) Этаж, на котором находятся квартиры, безусловно, влияет на их конечную стоимость. Причем расположение может, как существенно понизить, так и повысить цену объекта.

Однако даже при наличии такой зависимости цены внутри сегментов ведут себя по-разному. Если в эконом-классе квартиры на крайних этажах (первые или последние), как правило, оценивают с понижающим коэффициентом, то в категориях бизнес-класса и элитного действуют свои правила: в сегменте бизнес-класса квартиры на последних этажах в настоящее время могут стоить на 5–15% дороже, особенно если из окон открываются красивые виды на город, в высотных элитных домах на последних этажах располагаются пентхаусы — квартиры, имеющие большие площади, уникальные планировочные решения и видовые характеристики. Такие объекты обладают и рядом других преимуществ — например, здесь есть собственные лифты, террасы, зимние сады. Во-вторых, в новостройках жилыми первые этажи делают достаточно редко. В случае же их наличия подобные помещения приобретают владельцы мелкого и среднего бизнеса, переводят квартиру в нежилой фонд и используют как коммерческую недвижимость.

Влияние фактора этаж определялась согласно данным информационно-аналитического портала «СтатРиелт»[6]:

[6] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/169-korrektirovki-kvartir/1783-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Таблица 11-20 – Значение мультипликатора в зависимости от этажности

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данныхза истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) **			**1,00**
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,95	1,02	**0,98**
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,92	1,01	**0,96**
	на крайних этажах:			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,91	0,96	**0,93**
5	на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	0,99	1,06	**1,02**
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,90	0,99	**0,94**
6	Среднерыночные затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	3,5%	10,1%	**6,5%**

2) Класс качества отделки и инженерных коммуникаций. Коэффициент для определения стоимости отделки был взят на основании данных сайта Ассоциации СтатРиелт[7].

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры. Различают следующие категории ремонта:

[7] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/169-korrektirovki-kvartir/1772-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Таблица 11-21– Значение мультипликатора в зависимости от отделки

Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных за истекший квартал

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,09	1,19	**1,14**
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,11	**1,07**
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			**1,00**
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления)	0,84	0,95	**0,90**

01042019

3) Тип дома, как правило, определяется материалом стен.

Монолитные дома. Монолит — строительная технология, при которой жидкая бетонная масса подается в опалубку и стена получается сплошной, без единого шва. Одним из преимуществ монолитного дома является - хорошая звукоизоляция квартир. Однако, благодаря сплошной конструкции вертикальных стен будет прекрасно слышно перфораторы всех соседей вплоть до последнего этажа. Этот недостаток монолитов чувствуется особенно хорошо из-за того, что ремонты в монолитных, как правило, могут продолжаться месяцами. Еще одним преимуществом монолитного строения может служить тот факт, что такое здание дает равномерную осадку, что само по себе предотвращает образование трещин. Как правило, размеры квартир в монолитных домах больше, чем в панельных и поэтому даже при равной цене «квадратного метра» квартиры в монолите всегда будут стоить дороже, чем в панельных конструкциях. Также к числу недостатков можно отнести и сроки строительства монолитного дома. Времени на возведение такого строения затрачивается обычно в 2-3 раза больше чем на строительство панельного дома и практически одинаково с постройкой кирпичного. К тому же, постройку такого дома всегда можно «заморозить» на неопределенный срок.

Панельные дома. Самым главным преимуществом, на сегодняшний день, является низкая стоимость квартир в таком доме. Еще одно преимущество панельного дома - скорость строительства. Обычно такой дом возводится от 3 до 12 месяцев, в отличие от монолитных и кирпичных, где время строительства составляет от года до двух лет. Среди недостатков панельных домов по-прежнему остается плохая звукоизоляция.

Кирпичные дома. В доме из кирпича создается оптимальный микроклимат: летом жильцы могут наслаждаться естественной прохладой, а зимой-теплом. Также стоит отметить, что стены такого дома “дышат”, это качество кирпичного дома препятствует появлению на стенах и углах проблемных мест, где развиваются микроорганизмы, которые могут нанести

вред здоровью. Проживание в кирпичном доме позволит его владельцу экономить на отоплении, так как такой дом, как уже говорилось выше, хорошо держит тепло.

Кирпичные дома – это слишком долгое, а потому дорогое удовольствие. Стоимость квартиры в кирпичном доме существенно выше, чем в панельном. Обычно возводят смешанные: монолитно-кирпичные. Их характеристики и качество почти такие же, как и у монолитных домов. Начиная с 90-х годов количество строящихся монолитно-кирпичных домов неуклонно возрастает, а панельных уменьшается.

Влияние фактора материала стен определялась согласно данным Информационно-аналитического портала «Статриелт»:

Таблица 11-22– Значение коэффициента в зависимости от материала стен дома

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	**Среднее значение**
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			**1,00**
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с утеплителем и с наружной отделкой	0,98	1,03	**1,00**
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,91	0,98	**0,94**
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,86	0,97	**0,91**
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные	0,45	0,73	**0,58**

01.04.2019

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/169-korrektirovki-kvartir/1792-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Скидка на торг была принята на основании данных статистического анализа исследования рынка недвижимости на 01.04.2019 г. по данным сайта: http://statrielt.ru/.[8]

Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt.

[8] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/169-korrektirovki-kvartir/1788-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-04-2019-goda

Таблица 11-23– Скидка на торг

на основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	**0,95**
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	**0,95**
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,89	0,97	**0,94**
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,89	0,97	**0,94**
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,94	0,97	**0,96**
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	**0,95**
7	Парковочное место, машино-место	0,89	0,97	**0,94**

01.04.2019

Анализ ликвидности объекта

Инвесторы выбирают доходную недвижимость по двум основным критериям: хорошая доходность и высокая ликвидность. И если доходность позволяет заработать в процессе владения активом, то ликвидность определяет, насколько успешным будет выход из инвестиционного проекта.

Ликвидность — это характеристика активов, определяющая, насколько быстро они могут быть проданы по близкой к справедливой цене. Чем меньше времени требуется для продажи, тем выше ликвидность.

Количественной характеристикой является время справедливой экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по справедливой стоимости.

Справедливо и следующее правило: чем выше ликвидность, тем ниже доходность объекта. Большинство инвесторов предпочитают не высокодоходные, а высоколиквидные активы: последние можно быстрее превратить в «живые» деньги без убытков и длительного ожидания.

Недвижимость в рейтинге ликвидности активов

Самый ликвидный актив — это деньги, поскольку их можно быстрее всего обменять на другие активы, и наоборот: любые активы можно обменять на деньги.

Ликвидность активов (по убыванию)

1 Деньги

2 Ценные бумаги

3 Ценные металлы

4 Недвижимость

5 Предметы искусства

Второй по ликвидности класс активов — это ценные бумаги (государственные облигации, акции крупных компаний). Их высокая ликвидность объясняется относительно небольшими затратами на приобретение и тем, что купить и продать их можно в любое время и в сжатые сроки.

Недвижимость менее ликвидна по сравнению с деньгами, ценными бумагами и металлами, но более ликвидна, чем предметы искусства. Относительно низкая ликвидность недвижимости объясняется такими причинами:

- высокая стоимость: для входа на рынок недвижимости обычно требуется больше денег, чем для входа на рынок ценных бумаг или металлов;

- сложности в информационном продвижении на рынке: для продажи недвижимости требуется публиковать объявления и размещать рекламу;
- продолжительная процедура оформления сделок: процесс купли-продажи объектов недвижимости занимает месяцы;
- фиксированное местоположение;
- цена предложения часто ниже цены продажи, поскольку покупатели могут требовать у продавцов, желающих заключить сделку побыстрее, скидки;
- сложность оценки.

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимости

При измерении ликвидности в расчёт принимаются:

- скорость заключения сделки и время, требующееся для её закрытия;
- расходы на заключение сделки (включая налоги на покупку и продажу, а также расходы на due diligence);
- неопределённость, связанная с возможностью продать или купить объект по цене не ниже, чем цена аналогичных объектов на рынке.

Также на ликвидность влияют разные факторы, среди которых — расположение объекта, динамика местного рынка и состояние недвижимости.

Основные факторы, повышающие ликвидность недвижимости

Местоположение	— близость к транспортным узлам, социальным учреждениям и объектам инфраструктуры; — низкий криминогенный уровень и хорошая репутация района; — низкая безработица; — хорошая экология (близость парков, отсутствие на близлежащей территории промышленных объектов).
Ситуация на рынке	— превышение спроса над предложением; — высокая активность и хорошая ёмкость рынка (чем больше объектов продаётся, тем ликвиднее рынок); — доступность (объекты эконом-класса более ликвидны, чем элитная недвижимость); — устойчивость к снижению цен (снижение стоимости уменьшает ликвидность).
Характеристики объекта	— небольшой возраст и малая степень износа объекта (новостройки и реновированные объекты продаются лучше старых зданий); — удобство объекта (хороший вид из окна, комфортная планировка, высокие потолки, этаж выше первого); — обустроенность территории (наличие парковки, детской площадки).
Прочие факторы	— информационное сопровождение: чем больше покупатели знают об объекте, тем быстрее его можно продать и тем выше ликвидность; — сроки проведения due diligence (например, для складов процесс может занимать 4 недели, для торговых центров — до 12 недель); — сопутствующие расходы на оформление сделки (чем больше расходы, тем ниже ликвидность); — сезон продажи (весной и осенью на рынке больше объектов, чем зимой и летом).

Большое значение также имеет страна, в которой расположена недвижимость. Например, по данным консалтинговой компании DTZ, в 2014 году рынками с самой ликвидной коммерческой недвижимостью были признаны Великобритания, Швеция, Финляндия, Германия и Люксембург. Рынки с наименее ликвидными объектами — Россия, Украина, Дания, Эстония и Италия.

Ликвидность объекта также зависит от того, к какому типу недвижимости он относится. Например, по данным «Транио», квартиры на равновесном рынке держатся примерно две недели, коммерческие объекты — около трёх месяцев. В общем случае жилая недвижимость ликвиднее коммерческой, поскольку:

требует меньшего объема финансовых, юридических и технических экспертиз по сравнению с коммерческими объектами, из-за чего, соответственно, тратится меньше денег и времени на оформление сделки;

меньше зависит от колебаний в экономике страны или региона: жильё требуется людям даже в кризис;

пользуется спросом у бóльшего круга покупателей.

Ликвидность разных типов недвижимости (по убыванию):

1 Жильё

2 Стрит-ритейл в крупных городах

3 Офисы

4 Торговые центры, отели

5 Незавершённое строительство

В целом, чем крупнее и дороже объект, тем ниже его ликвидность. Так, отдельные квартиры легче продать, чем целый доходный дом, офисы продаются быстрее, чем офисные здания, а отдельно стоящие небольшие магазины — быстрее, чем торговые центры.

Из всех перечисленных типов недвижимости торговые центры и крупные отели являются менее ликвидными, поскольку такие объекты единичны, а время- и ресурсозатратная процедура due diligence повышает расходы на юридическое сопровождение сделки.

Таблица 11-24 Наблюдения НО Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиэлт

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данныхза истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	**Производственные** здания и помещения	5	18	**11**
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	4	9	**6**
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	**7**
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	**6**
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	3	8	**5**
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	**5**
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	6	13	**9**
8	**Нефтебазы**	9	27	**17**
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	16	**9**
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	**8**
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	21	**12**
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	23	**15**
	Объекты общественного назначения			
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	3	10	**6**
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	4	13	**8**
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	**10**
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	3	10	**6**
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	**7**
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	6	12	**8**
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	**6**
20	**Базы отдыха, санатории**	5	12	**8**
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	5	9	**7**
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	3	8	**5**
	Вспомогательные здания			
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

Как видно из расчетных данных, приведенных в таблице 11-24, средний срок экспозиции офисных и торговых зданий составил на 01.04.2019 г. 6 месяцев.

Согласно Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованых Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ, предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 11-25 Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации[9]

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Выводы:

Диапазоны цен/арендных ставок по сопоставимым объектам таковы:

- цены предложения на помещения свободного назначения в г.Нижнекамск колеблются в диапазоне 41 470-45 947 руб/кв.м.
- цены предложения на жилые помещения в г.Нижнекамск колеблются в диапазоне 11 571 – 18 182 руб/кв.м.
- цены предложений на офисные помещения в г.Казань в Вахитовском районе колеблются в диапазоне 42 906 – 84 783 руб/кв.м.
- средняя арендная ставка помещений свободного назначения в г.Нижнекамск составила 623 руб/кв.м.
- средняя арендная ставка офисных помещения в г.Казань в Вахитовском районе составила 795 руб/кв.м.

[9] http://www.ocenchik.ru/docs/268.htm

12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

I. Сбор информации об объекте оценки:

- инспектирование объекта оценки;
- ознакомление с финансовой, бухгалтерской, технической, эксплуатационной, юридической, и другой документацией на объект оценки;
- беседа с руководителями и другими должностными лицами предприятия Заказчика;
- проведение в случае необходимости специальных экспертиз (технической, правовой, экологической, искусствоведческой и др.) с привлечением специалистов;

II. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки:

- сбор информации о сопоставимых объектах (по Республике, городу, району);
- подбор и инспектирование сравнимых объектов;
- сбор экономических данных и рыночных показателей;
- проверка собранной информации;

III. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

IV. Использование традиционных подходов для определения справедливой стоимости объектов.

- проведение расчётов, анализа, исследований;
- работа экспертов-оценщиков по определению стоимости объекта оценки;
- согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;

V. Составление развёрнутого письменного отчета.

Методика проведения оценки объектов недвижимости

Подходы, применяемые при проведении оценки

В соответствии с Федеральными Стандартами Оценки при определении справедливой стоимости оцениваемого объекта должны быть использованы следующие подходы:

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

Применение каждого из подходов дает соответствующую величину стоимости. Оценщик вправе самостоятельно определить в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность справедливой информации, доступной для использования того или иного метода.

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым справедливая стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

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

ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ОПИСАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ

Руководствуясь п.11 ФСО №1, который гласит: "Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, затратный и доходный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации». Оценщик пришел к выводу, что при определении справедливой стоимости нежилых объектов оценки применимы доходный и сравнительный подходы, поскольку в условиях развитого рынка, они наиболее точно отражают рыночную стоимость; при оценке жилых помещений применялся сравнительный подход.

Затратный подход в классическом виде по мнению Оценщика не может быть применен к встроенным нежилым и жилым помещениям, в связи с тем, что оцениваемые объекты являются составной частью многоэтажного дома, поэтому рассматривать затраты на строительство помещения или квартиры отдельно от всего здания выглядит некорректным. Согласно п.24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Ввиду отсутствия достоверной информации, позволяющей точно определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки (квартира) по уровню риска объекты инвестирования, доходный подход не может быть применен (п.16 ФСО №1).

13 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем предлагается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы или включены в реестр на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Исходя из обычаев делового оборота, в качестве единицы сравнения для сравнительного подхода на практике при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) единицы площади (1 $м^2$) сопоставимых объектов недвижимости (принятый Оценщиком в данном отчете) или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и др. объектов оценки.

После тщательного сбора, анализа, проверки и согласований рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор справедливой стоимости объекта оценки.

Для расчёта стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом применяются следующие методы:

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Метод парных продаж теоретически является наиболее простым в применении, однако на практике используется достаточно редко. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором и анализ соразмерности цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В этом случае в качестве единиц сравнения используются валовой рентный мультипликатор (отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу) и общий коэффициент капитализации (отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене). Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- не всегда есть возможность получения достоверной справедливой и экономической информации (о доходах и расходах сопоставимых объектов);
- невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов;
- влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов.

Метод сопоставимых продаж (метод сравнительного анализа продаж) наиболее распространен в российской оценочной практике, т.к. основан на рынке продаж недвижимости и доступности используемой информации при проведении оценки, поэтому в данном отчете при расчете стоимости сравнительным подходом использовался именно этот метод.

Процедура оценки при использовании подхода сопоставимых продаж включает следующие шаги:

- изучение рынка и выбор среды продаж и листингов (предложений на продажу), т.е. объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых особых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой (листинговой) цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода “сопоставимых пар”, регрессионного анализа долларовых и процентных поправок;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

Анализ данных, внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов должен осуществляться по двум направлениям: элементам сравнения и единицам сравнения.

К элементам сравнения относятся:

а) состав передаваемых прав собственности на недвижимость;

б) условия финансирования (оплата с рассрочкой или единовременно за объект покупки в целом);

в) условия продажи (срочная продажа, продажа с целью погашения долга);

г) дата продажи;

д) место расположения (престижность района, отдаленность от транспортных магистралей, объектов жизнеобеспечения и т.п.);

е) физические характеристики (износ, функциональная пригодность и т.п.);

ж) характер использования;

и) компоненты стоимости, не связанные с оцениваемым объектом.

Внесение поправок в цены сопоставимых объектов производятся в следующей последовательности:

1) осуществляется корректировка цен по элементам сравнения:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (позиции "а"-"г"), которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь - корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки (позиции "д"-"и"), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок в первой группе ("а"-"г") в любом порядке.

2) проводится корректировка на различие в единицах сравнения.

При этом каждая последующая корректировка должна осуществляться на основе результата предыдущей корректировки.

Допустимы поправки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах. Надо также учитывать, что если по какому-либо элементу сравнению аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен объекту оценки.

На этапе сбора исходной информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым объектом. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения, опубликованные в периодических изданиях.

Для упрощения расчетов, нежилые помещения 1-го этажа в жилых домах, расположенных в г. Нижнекамске, были объединены в одну группу.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом. В процессе оценки Оценщик вносил следующие виды корректировок:

- на передаваемые права;
- на условия финансирования и продажи;
- на дату продажи;
- на местоположение и назначение;
- на красную линию;
- на этаж расположения;
- на материал стен;
- на физическое состояние здания;
- на наличие отдельного входа;
- на площадь;
- на торг;
- на отделку.

Все поправки вносились в относительном выражении в цену предложения объекта-аналога, полученного на основе результата предыдущей корректировки.

Корректировка на передаваемые права, на условия финансирования и на условия продажи. Корректировка на передаваемые права равна единице, поскольку передаются права собственности.

В современной экономике существует ряд способов финансирования сделок с недвижимостью, основной альтернативой единовременному выкупу за полную стоимость с оплатой денежными средствами, служат различные способы привлечения кредитных ресурсов, а также покупка в рассрочку. В данном случае нами рассматривается возможность единовременной продажи, а также условия выставления объектов на продажу, учитывают именно единовременные условия финансирования. Поэтому корректировка на условия финансирования равна 1.

Условия продажи объектов аналогов и объекта оценки рыночные, когда объекты могут быть отчуждены 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. Поэтому корректировка на условия продажи равна 1.

Корректировка на дату продажи равна единице, поскольку все объекты-аналоги представлены на продажу в феврале-апреле 2019 г. и приближены к дате оценки.

Корректировка на местоположение. Для встроенных нежилых помещений поправка не производилась, поскольку все объекты-оценки, как и объекты-аналоги, расположены в пределах одного микрорайона города.

Корректировка на местоположение для жилых помещений не производилась, так как все объекты-аналоги расположены в зоне жилой застройки, недалеко от объекта оценки.

Корректировка на назначение. Для встроенных нежилых помещений данная поправка равна 1, поскольку все объекты-аналоги, как и объекты оценки, коммерческого назначения.

Корректировка на назначение для жилых помещений не производилась, так как все объекты-аналоги, как и объекты оценки, имеют одинаковое назначение - жилое.

Корректировка на красную линию. Для аналогов-встроенных помещений в соответствии с данными, приведенными на рис. 11.3, количественная зависимость цен офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов с выходом на красную линию составляет для офиса – 0,79, для торгового – 0,74.

Достоевского, 74, пом. 1002

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Выход на красную	1-я линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия	1-я линия

линию						
Поправка	X	1,266=1/0,79	1,266=1/0,79	1,266=1/0,79	1,000	1,000

Достоевского, 74, пом. 1003

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Выход на красную линию	1-я линия	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия	внутриквартально	1-я линия
Поправка	X	1,266=1/0,79	1,266=1/0,79	1,000	1,266=1/0,79	1,000

Максима Горького, 29/19

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия
Поправка	X	1,000	1,000	1,266=1/0,79	1,266=1/0,79	1,000

ул. Амирхана Еники, д.4/2

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Выход на красную линию	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия	1-я линия
Поправка	X	1,000	1,000	1,000	0,790	0,790

Корректировка на материал стен. Поправка не применялась, согласно таблице 11.22

Корректировка на физическое состояние применялась ко всем аналогам в размере 0,815=0,75/0,92 (согл.рис.11.4), при расчете стоимости офисного помещения по ул. Достоевского, 74, пом. 1002 и пом. 1003, поскольку объект оценки находится в удовлетворительном состояние, а выбранные аналоги в хорошем.

Для помещения на в г.Нижнекамск

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	удовлет.	хорошее	хорошее	отличное (новое)
Поправка	X	**0,815=0,75/0,92**	**0,815=0,75/0,92**	**0,750**

Корректировка на площадь производилась по показателям сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под общей редакцией Лейфера Л.А., (Нижний Новгород. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2018 год) в соответствии с таблицей 11.18.

Корректировка на этаж расположения. Этаж, на котором находятся офисные помещения, безусловно, влияет на конечную стоимость. Причем расположение может, как существенно понизить, так и повысить цену объекта.

В зависимости от этажа расположения объектов в соответствии с рис. 11.2 количественная зависимость цен офисных объектов, следующая:

Для офисного помещения на ул. Достоевского, 74, пом. 1002

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	1 этаж	2 этаж	цоколь	высокий цоколь	2 этаж	1 этаж
Поправка	X	0,952 =1/1,05	1,042=1/0,96	1,042=1/0,96	0,952 =1/1,05	1,000

Для офисного помещения на ул.Достоевского, 74, пом. 1003

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	подвал	подвал	цоколь	цоколь	3 этаж и более	цоколь
Поправка	X	1,000	0,865=0,83/0,96	0,865=0,83/0,96	0,830	0,8650,865=0,83/0,96

Для офисного помещения на ул. Максима Горького, д.29/19

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	2 этаж	3 этаж и более	1 этаж	3 этаж и более	цоколь	3 этаж и более
Поправка	X	1,050	1,050	1,050	1,094=1,05/0,96	1,050

Для офисного помещения на ул. Амирхана Еники, д.4/2

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	цоколь	2 этаж	цоколь	высокий цоколь	2 этаж	1 этаж
Поправка	X	0,914=0,96/1,05	1,000	0,960	0,914=0,96/1,05	0,960

Для помещения на ул.Баумана, д.47/9

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	2 этаж и более	2 этаж и более	3 этаж и более	2 этаж	1 этаж
Поправка	X	**1,00**	**0,95**	**1,00**	**0,95**

Для жилых помещений поправка на этаж определялась в соответствии с таблицей 11.20.

Корректировка на наличие отдельного входа. При расчете стоимости офисного помещения на ул. Достоевского, 74, пом. 1003 и офисного помещения на ул. Максима Горького, 29/19 к аналогам №1, №2, №3 и №5 применялась поправка в размере 0,85 (согл.табл.11.17). При расчете стоимости офисного помещения на ул. Достоевского, 74, пом. 1002 к аналогу №4 применялась поправка 1,176=1/0,85, поскольку у аналога отсутствует отдельный вход, в отличии от объекта оценки.

При оценке помещения на ул.Баумана, д.47/9 к аналогу №4 применялась поправка 0,85, поскольку у данного аналога отсутствует отдельный вход.

При оценке остальных офисных помещений поправка на наличие отдельного входа равна 1.

Корректировка на торг. Согласно данным, представленным в Ассоциацией СтатРиелт https://statrielt.ru/ скидка на торг для офисных объектов составляет 5%. Для квартир скидка на торг составляет 6% - для квартир вторичного рынка площадью более 100-140 кв.м. (согласно табл.11.23 и рис.11.5).

Корректировка на отделку для нежилых помещений производилась в соответствии с таблицей 11.19, для квартир – в соответствии с таблицей 11.21.

Для офисного помещения на ул.Достоевского, 74, пом. 1002

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	требует ремонта	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Поправка	X	0,860	0,860	0,860	0,860	0,860

Для офисного помещения на ул.Достоевского, 74, пом. 1003

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	требует ремонта	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Поправка	X	0,860	0,860	0,860	0,860	0,860

Для офисного помещения на ул. Амирхана Еники, д.4/2

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	черновая	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Поправка	X	0,790	0,790	0,790	0,790	0,790

Для помещения в г. Нижнекамск

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	простая	улучшенная	улучшенная	черновая
Поправка	X	1,000	1,000	1,270

Для квартиры на ул. г. Нижнекамск, просп. Химиков, д. 1Б

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Без отделки	Без отделки	Требует ремонта	Без отделки	Улучшенная (повышенная)	Без отделки
Поправка	X	1,000	1,000	1,000	0,841	1,000

Итоговая стоимость объектов, полученная с помощью сравнительного подхода, была определена как среднеарифметическая, поскольку ни один из аналогов не имеет существенного преимущества по схожести характеристик перед другими аналогами.

Результаты расчета представлены в нижеследующих таблицах:

Таблица 13-1– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода (Нежилые помещения №1,3,4,9,11,14-17,19,21,27,28,31,33,34,35,41-43,1 этаж) Достоевского, 74, пом. 1002 (офисные помещения)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов						
Место нахождения, г. Казань, ул.	Достоевского, 74, пом. 1002	ул.Зинина, д.7	ул. Гвардейская, д.16 б	ул.Заслонова ,д. 3	ул. Достоевского, 40	ул. Достоевского, 2
Район местонахождения	Вахитовский район	Вахитовский район	Советский прайон	Вахитовский район	Вахитовский район	Вахитовский район
Выход на красную линию	1-я линия	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия	1-я линия
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Вид отделки	требует ремонта	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	цоколь	высокий цоколь	2 этаж	1 этаж
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть	нет	есть
Физическ. состояние здания	удовлет	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Февраль 2019	Март 2019	Март 2019	Апрель 2019	Март 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	12 700 000	5 300 000	8 200 000	1 950 000	11 900 000
Общая площадь, кв. м.	581,8	188,20	100,00	135,70	23,00	189
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.		67 481	53 000	60 427	84 783	62 963
Источник информации		Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-212059256	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_100.0_m_880483613	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-196551656	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_23_m_1511582713	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_189_m_1143332110
2. Корректировки цен предложений						
На передаваемые права		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		67 481	53 000	60 427	84 783	62 963
На условия финансирования		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		67 481	53 000	60 427	84 783	62 963

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
На условия продажи		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		67 481	53 000	60 427	84 783	62 963
На дату продажи		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		67 481	53 000	60 427	84 783	62 963
На торг		**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**
Скорректированная цена		64 107	50 350	57 406	80 543	59 815
На месторасположение		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		64 107	50 350	57 406	80 543	59 815
На назначение		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		64 107	50 350	57 406	80 543	59 815
На наличие парковки		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		64 107	50 350	57 406	80 543	59 815
На наличие отдельного входа		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,176**	**1,000**
Скорректированная цена		64 107	50 350	57 406	94 757	59 815
На площадь		**0,83**	**0,83**	**0,83**	**0,71**	**0,83**
Скорректированная цена		53 209	41 791	47 647	67 277	49 646
На этаж расположения		**0,952**	**1,042**	**1,042**	**0,952**	**1,000**
Скорректированная цена		50 675	43 532	49 632	64 074	49 646
На красную линию		**1,266**	**1,266**	**1,266**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		64 146	55 104	62 826	64 074	49 646
На физическое состояние здания		**0,815**	**0,815**	**0,815**	**0,815**	**0,815**
Скорректированная цена		52 293	44 921	51 217	52 234	40 473
На вид отделки		**0,860**	**0,860**	**0,860**	**0,860**	**0,860**
Скорректированная цена		44 972	38 632	44 046	44 921	34 806
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		41 476				
Стоимость объекта оценки, руб.		**24 130 529**				

Таблица 13-2– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода (Помещения №№ 11-17,17а,18,18а,19-22,22а, подвал)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		А	Б	В	Г	Д
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов						
Место нахождения, г. Казань, ул.	Достоевского, 74, пом. 1003	ул.Масгута Латыпова, 34	ул.Хороводная, 50	ул.Гвардейская, 14	ул.Вишневского, д.24а	ул.Товарищеская, д.16
Район местонахождения	Вахитовский район	Вахитовский район	Вахитовский район	Советский прайон	Вахитовский район	Вахитовский район
Выход на красную	1-я линия	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия	внутриквартально	1-я линия

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		А	Б	В	Г	Д
линию						
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Вид отделки	требует ремонта	улучшенная	улучшенная	простая	улучшенная	улучшенная
Этаж расположения	подвал	подвал	цоколь	цоколь	3 этаж и более	цоколь
Отдельный вход	нет	есть	есть	есть	нет	есть
Физическ. состояние здания	удовлет.	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Апрель 2019	Февраль 2019	Март 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	4 900 000	10 000 000	13 000 000	15 575 000	7 754 500
Общая площадь, кв. м.	222,8	97	196,00	255	363	119
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.		50 672	51 020	50 980	42 906	65 000
Источник информации		Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_96.7_m_1696516897	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofisnoe_pomeschenie_196_m_horovodnaya50_1337752189	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_255_kv_1676595460	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-210440671	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_na_tovarischeskoy_16_119.3_m_566615031
2. Корректировки цен предложений						
На передаваемые права		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		50 672	51 020	50 980	42 906	65 000
На условия финансирования		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		50 672	51 020	50 980	42 906	65 000
На условия продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		50 672	51 020	50 980	42 906	65 000
На дату продажи		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		50 672	51 020	50 980	42 906	65 000
На торг		0,950	0,950	0,950	0,950	0,950

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		А	Б	В	Г	Д
Скорректированная цена		48 139	48 469	48 431	40 761	61 750
На месторасположение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		48 139	48 469	48 431	40 761	61 750
На назначение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		48 139	48 469	48 431	40 761	61 750
На наличие парковки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		48 139	48 469	48 431	40 761	61 750
На наличие отдельного входа		0,850	0,850	0,850	1,000	0,850
Скорректированная цена		40 918	41 199	41 167	40 761	52 488
На площадь		0,900	1,000	1,100	1,100	1,000
Скорректированная цена		36 826	41 199	45 283	44 837	52 488
На этаж расположения		1,000	0,865	0,865	0,830	0,865
Скорректированная цена		36 826	35 620	39 151	37 215	45 380
На красную линию		1,266	1,266	1,000	1,266	1,000
Скорректированная цена		46 615	45 089	39 151	47 107	45 380
На физическое состояние здания		0,815	0,815	0,815	0,815	0,815
Скорректированная цена		38 002	36 757	31 917	38 403	36 994
На вид отделки		0,860	0,860	0,860	0,860	0,860
Скорректированная цена		32 681	31 611	27 448	33 026	31 815
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.						
Стоимость объекта оценки, руб.						

Таблица 13-3– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода (Помещения 65,7 кв.м. № 2,3,3а,4,4а,31,32,32а,33; 2 этаж М.Горького, 29/19)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		А	Б	В	Г	Д
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов						
Место нахождения	Максима Горького, 29/19	ул. Островского, д. 87	ул.Волкова, 84	ул.Волкова, 60/12	ул.Лесгафта, 6	ул.Тази Гиззата, 6/31
Район местонахождения	Вахитовский район	Вахитовский район	Вахитовский район	Вахитовский район	Вахитовский район	Вахитовский район
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Вид отделки	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	простая	улучшенная
Этаж расположения	2 этаж	3 этаж и более	1 этаж	3 этаж и более	цоколь	3 этаж и более

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		А	Б	В	Г	Д
Отдельный вход	нет	есть	есть	нет	есть	нет
Физическ. состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Февраль 2019	Март 2019	Март 2019	Март 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	11 300 000	4 500 000	13 426 000	2 600 000	11 746 000
Общая площадь, кв. м.	65,7	165,00	55,00	274,00	58,00	181
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.		68 485	81 818	49 000	44 828	64 895
Источник информации		Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_165_m_1229070090	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/v_tsentre_svoy_vhod_55_m_ul.volkova_1614476556	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_blok-ofis_274_m._tsentr_goroda._bts_265998465	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_58_1422219132	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1537049604
2. Корректировки цен предложений						
На передаваемые права		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		68 485	81 818	49 000	44 828	64 895
На условия финансирования		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		68 485	81 818	49 000	44 828	64 895
На условия продажи		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		68 485	81 818	49 000	44 828	64 895
На дату продажи		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		68 485	81 818	49 000	44 828	64 895
На торг		**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**
Скорректированная цена		65 061	77 727	46 550	42 586	61 650
На месторасположение		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		65 061	77 727	46 550	42 586	61 650
На назначение		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		А	Б	В	Г	Д
Скорректированная цена		65 061	77 727	46 550	42 586	61 650
На наличие отдельного входа		**0,850**	**0,850**	**0,850**	**1,000**	**0,850**
Скорректированная цена		55 302	66 068	39 568	42 586	52 403
На площадь		**1,120**	**1,000**	**1,230**	**1,000**	**1,120**
Скорректированная цена		61 938	66 068	48 668	42 586	58 691
На этаж расположения		**1,050**	**1,050**	**1,050**	**1,094**	**1,050**
Скорректированная цена		65 035	69 372	51 101	46 579	61 626
На красную линию		**1,000**	**1,000**	**1,266**	**1,266**	**1,000**
Скорректированная цена		65 035	69 372	64 685	58 960	61 626
На физическое состояние здания		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		65 035	69 372	64 685	58 960	61 626
На вид отделки		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		65 035	69 372	64 685	58 960	61 626
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		63 935				
Стоимость объекта оценки, руб.		**4 200 562**				

Таблица 13-4– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода (Помещение №1002, цокольный этаж, номера на поэтажном плане 1-10, 16-21 г. Казань, ул. Амирхана Еники, д.4/2)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		А	Б	В	Г	Д
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов						
Место нахождения, г. Казань, ул.	г. Казань, ул. Амирхана Еники, д.4/2	ул.Зинина, д.7	ул. Гвардейская, д.16 б	ул.Заслонова ,д. 3	ул. Достоевского, 40	ул. Достоевского, 2
Район местонахождения	Вахитовский район	Вахитовский район	Советский прайон	Вахитовский район	Вахитовский район	Вахитовский район
Выход на красную линию	внутриквартальн о	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1-я линия	1-я линия
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Вид отделки	черновая	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Этаж расположения	цоколь	2 этаж	цоколь	высокий цоколь	2 этаж	1 этаж
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть	нет	есть
Физическ. состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Февраль 2019	Март 2019	Март 2019	Апрель 2019	Март 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	12 700 000	5 300 000	8 200 000	1 950 000	11 900 000
Общая площадь, кв. м.	228,7	188,20	100,00	135,70	23,00	189
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.		67 481	53 000	60 427	84 783	62 963
Источник информации		Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-212059256	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_100.0_m_880483613	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-196551656	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_23_m_1511582713	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_189_m_1143332110
2. Корректировки цен предложений						
На передаваемые права		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		А	Б	В	Г	Д
Скорректированная цена		67 481	53 000	60 427	84 783	62 963
На условия финансирования		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		67 481	53 000	60 427	84 783	62 963
На условия продажи		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		67 481	53 000	60 427	84 783	62 963
На дату продажи		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		67 481	53 000	60 427	84 783	62 963
На торг		**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**
Скорректированная цена		64 107	50 350	57 406	80 543	59 815
На месторасположение		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		64 107	50 350	57 406	80 543	59 815
На назначение		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		64 107	50 350	57 406	80 543	59 815
На наличие отдельного входа		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		64 107	50 350	57 406	80 543	59 815
На площадь		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**0,850**	**1,000**
Скорректированная цена		64 107	50 350	57 406	68 462	59 815
На этаж расположения		**0,914**	**1,000**	**0,960**	**0,914**	**0,960**
Скорректированная цена		58 612	50 350	55 110	62 594	57 422
На красную линию		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**0,790**	**0,790**
Скорректированная цена		58 612	50 350	55 110	49 449	45 364
На физическое состояние здания		**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		58 612	50 350	55 110	49 449	45 364
На вид отделки		**0,790**	**0,790**	**0,790**	**0,790**	**0,790**
Скорректированная цена		46 304	39 777	43 537	39 065	35 837
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		40 904				
Стоимость объекта оценки, руб.		9 354 701				

Таблица 13-5– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода (Помещение №34-56, общ.площ. 299,5кв.м, РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.42/9)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		А	Б	В	Г
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Место нахождения	ул.Баумана, д.47/9	ул.Дзержинского, 6	ул. Тази Гиззата, д. 6/31	ул.Николая Столбова, 2	Саид-Галеева ул, 6
Этаж расположения помещений	2 этаж и более	2 этаж и более	3 этаж и более	2 этаж	1 этаж
Зона расположения	историч.центр	историч.центр	историч.центр	историч.центр	историч.центр
Наличие отдельного входа	нет	нет	есть	есть	нет
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка/Физическ. состояние зданий	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Март 2019	Март 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	16 848 000	11 746 000	22 500 000	41 500 000
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.	X	78 000	64 895	55 970	71 306
Общая площадь, кв. м.	299,5	216,0	181	402,0	582,0
Источник информации		Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-266414692	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-253134756	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1216581445	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_prodam_ul_said-gal_1357759664
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права		**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена		78 000	64 895	55 970	71 306
На условия финансирования		**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена		78 000	64 895	55 970	71 306
На условия продажи		**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена		78 000	64 895	55 970	71 306
На дату продажи		**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		А	Б	В	Г
Скорректированная цена		78 000	64 895	55 970	71 306
На месторасположение		**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена		78 000	64 895	55 970	71 306
На этаж расположения		**1,00**	**0,95**	**1,00**	**0,95**
Скорректированная цена		78 000	61 805	55 970	67 910
На наличие отдельного входа		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**0,85**
Скорректированная цена		78 000	61 805	55 970	57 724
На площадь		**0,91**	**0,91**	**1,00**	**1,09**
Скорректированная цена		70 980	56 242	55 970	62 919
На коммуникации		**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена		70 980	56 242	55 970	62 919
На физическое состояние здания		**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена		70 980	56 242	55 970	62 919
На торг		**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**
Скорректированная цена		67 431	53 430	53 172	59 773
На вид отделки		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		67 431	53 430	53 172	59 773
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		58 451			
Стоимость объекта оценки, руб.		17 506 213			

Таблица 13-6– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода (Нежилое помещение, этаж 1, просп. Мира, зд.48 (пом. 106-107), (лит. А), (117,2 кв.м)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов				
Место нахождения	г. Нижнекамск	г. Нижнекамск, проспект Шинников, 43	г. Нижнекамск, проспект Химиков, 90	г. Нижнекамск
Назначение	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Вид отделки	офис	офис	офис	офис
Этаж расположения	простая	улучшенная	улучшенная	черновая
Отдельный вход	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Физическ. состояние здания	есть	есть	есть	есть
Вид права на объект	удовлет.	хорошее	хорошее	отличное (новое)
Ограничения (обременения)	собственность	собственность	собственность	собственность

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
Условия финансирования	нет	нет	нет	нет
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Цена предложения за объект, руб.	Апрель 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Общая площадь, кв. м.	X	4 607 340	5 192 000	
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.		41 470	45 947	43 000
Источник информации		Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/g._nizhnekamsk_ul._shinnikov_d.43_ofis_111.1_m_1443350700	Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113_m_1110640020	Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_179_m_591855792
2. Корректировки цен предложений				
На передаваемые права		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41470,207	45946,903	43000,000
На условия финансирования		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На условия продажи		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На дату продажи		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На торг		**0,950**	**0,950**	**0,950**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На месторасположение		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На назначение		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На наличие отдельного входа		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На площадь		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На этаж расположения		**1,000**	**1,000**	**0,952**
Скорректированная цена		39 397	43 650	38 905
На красную линию		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		39 397	43 650	38 905
На физическое состояние здания		**0,815**	**0,815**	**0,750**
Скорректированная цена		32 117	35 584	29 179

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
На вид отделки		**1,000**	**1,000**	**1,270**
Скорректированная цена		32 117	35 584	37 057
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		34 919		
Стоимость объекта оценки, руб.		**4 092 528**		

Таблица 13-7– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода (Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.13 (пом.1), (лит. А), (149,3 кв.м)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов				
Место нахождения	г. Нижнекамск	г. Нижнекамск, проспект Шинников, 43	г. Нижнекамск, проспект Химиков, 90	г. Нижнекамск
Назначение	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Вид отделки	простая	улучшенная	улучшенная	черновая
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	отличное (новое)
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	4 607 340	5 192 000	
Общая площадь, кв. м.	149,3	111,1	113,0	179,0
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.		41 470	45 947	43 000
Источник информации		Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/g._nizhnekamsk_ul._shinnikov_d.43_ofis_111.1_m_1443350700	Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113_m_1110640020	Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_179_m_591855792
2. Корректировки цен предложений				
На передаваемые права		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На условия финансирования		**1,000**	**1,000**	**1,000**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На условия продажи		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На дату продажи		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На торг		**0,950**	**0,950**	**0,950**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На месторасположение		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На назначение		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На наличие отдельного входа		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На площадь		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На этаж расположения		**1,000**	**1,000**	**0,952**
Скорректированная цена		39 397	43 650	38 905
На красную линию		**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена		39 397	43 650	38 905
На физическое состояние здания		**0,815**	**0,815**	**0,750**
Скорректированная цена		32 117	35 584	29 179
На вид отделки		**1,000**	**1,000**	**1,270**
Скорректированная цена		32 117	35 584	37 057
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		34 919		
Стоимость объекта оценки, руб.		**5 213 433**		

Таблица 13-8– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода (Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.7 (255,3 кв.м)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов				
Место нахождения	г. Нижнекамск	г. Нижнекамск, проспект Шинников, 43	г. Нижнекамск, проспект Химиков, 90	г. Нижнекамск
Назначение	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Вид отделки	черновая	улучшенная	улучшенная	черновая
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	удовлет.	хорошее	хорошее	отличное (новое)
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	4 607 340	5 192 000	
Общая площадь, кв. м.	255,3	111,1	113,0	179,0
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.		41 470	45 947	43 000
Источник информации		Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/g._nizhnekamsk_ul._shinnikov_d.43_ofis_111.1_m_1443350700	Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113_m_1110640020	Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_179_m_591855792
2. Корректировки цен предложений				
На передаваемые права		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На условия финансирования		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На условия продажи		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На дату продажи		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На торг		**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На месторасположение		**1,00**	**1,00**	**1,00**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На назначение		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На наличие отдельного входа		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На площадь		**0,91**	**0,91**	**0,91**
Скорректированная цена		35 851	39 721	37 174
На этаж расположения		**1,00**	**1,00**	**0,95**
Скорректированная цена		35 851	39 721	35 403
На красную линию		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		35 851	39 721	35 403
На физическое состояние здания		**0,815**	**0,815**	**0,750**
Скорректированная цена		29 226	32 381	26 553
На вид отделки		**0,790**	**0,790**	**1,000**
Скорректированная цена		23 089	25 581	26 553
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		25 074		
Стоимость объекта оценки, руб.		**6 401 441**		

Таблица 13-9– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода (Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, зд.20А (пом.6), (лит. А), (66,8 кв.м)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов				
Место нахождения	г. Нижнекамск	г. Нижнекамск, проспект Шинников, 43	г. Нижнекамск, проспект Химиков, 90	г. Нижнекамск
Назначение	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Вид отделки	простая	улучшенная	улучшенная	черновая
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	удовлет.	хорошее	хорошее	отличное (новое)
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	Х	4 607 340	5 192 000	
Общая площадь, кв. м.	66,8	111,1	113,0	179,0
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.		41 470	45 947	43 000
Источник информации		Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/g._nizhnekamsk_ul._shinnikov_d.43_ofis_111.1_m_1443350700	Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113_m_1110640020	Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_179_m_591855792
2. Корректировки цен предложений				
На передаваемые права		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На условия финансирования		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На условия продажи		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На дату продажи		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На торг		**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На месторасположение		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На назначение		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На наличие отдельного входа		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На площадь		**1,12**	**1,12**	**1,12**
Скорректированная цена		44 124	48 888	45 752
На этаж расположения		**1,00**	**1,00**	**0,95**
Скорректированная цена		44 124	48 888	43 573
На красную линию		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		44 124	48 888	43 573
На физическое состояние здания		**0,815**	**0,815**	**0,750**
Скорректированная цена		35 971	39 854	32 680
На вид отделки		**1,000**	**1,000**	**1,270**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
Скорректированная цена		35 971	39 854	41 504
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		39 109		
Стоимость объекта оценки, руб.		**2 612 513**		

Таблица 13-10– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода (Нежилое помещение, этаж 1, ул. Корабельная, зд.30 (пом. 13), (59,2 кв.м)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов				
Место нахождения	г. Нижнекамск	г. Нижнекамск, проспект Шинников, 43	г. Нижнекамск, проспект Химиков, 90	г. Нижнекамск
Назначение	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Вид отделки	простая	улучшенная	улучшенная	черновая
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	удовлет.	хорошее	хорошее	отличное (новое)
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи/ предложения	Апрель 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	4 607 340	5 192 000	
Общая площадь, кв. м.	59,2	111,1	113,0	179,0
Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб.		41 470	45 947	43 000
Источник информации		Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/g._nizhnekamsk_ul._shinnikov_d.43_ofis_111.1_m_1443350700	Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113_m_1110640020	Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_179_m_591855792
2. Корректировки цен предложений				
На передаваемые права		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На условия финансирования		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На условия продажи		**1,00**	**1,00**	**1,00**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На дату продажи		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		41 470	45 947	43 000
На торг		**0,95**	**0,95**	**0,95**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На месторасположение		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На назначение		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На наличие отдельного входа		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		39 397	43 650	40 850
На площадь		**1,12**	**1,12**	**1,12**
Скорректированная цена		44 124	48 888	45 752
На этаж расположения		**1,00**	**1,00**	**0,95**
Скорректированная цена		44 124	48 888	43 573
На красную линию		**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена		44 124	48 888	43 573
На физическое состояние здания		**0,815**	**0,815**	**0,750**
Скорректированная цена		35 971	39 854	32 680
На вид отделки		**1,000**	**1,000**	**1,270**
Скорректированная цена		35 971	39 854	41 504
Среднеарифметическая скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		39 109		
Стоимость объекта оценки, руб.		**2 315 281**		

Таблица 13-11– Расчет справедливой стоимости с использованием сравнительного подхода (Жилое помещение, просп. Химиков, д. 1Б, кв. 6, этаж 6 (152,6 кв.м))

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов				
Место нахождения	г. Нижнекамск, просп. Химиков, д. 1Б	г.Нижнекамск, ул.Корабельная, 1	г.Нижнекамск, ул.Корабельная, 1	г. Нижнекамск, Корабельная, д. 1
Назначение	квартира	квартира	квартира	квартира
Общая площадь, кв.м.	152,60	140,0	169,0	160,0
Класс отделки	Без отделки	Без отделки	Требует ремонта	Без отделки
Этаж / этажность	6/6	12/12	5/9	11/12
	последний	последний	средний	средний
Материал стен дома	монолитный	кирпичный	кирпичный	кирпичный

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог		
		А	Б	В
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи	Апрель 2019	Март 2019	Февраль 2019	Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	1 620 000	2 040 000	2 400 000
Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	11 571	12 071	15 000
Источник информации	X	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kvartiry/3-k_kvartira_140_m_1212_et._1164101053	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kvartiry/5-k_kvartira_169_m_59_et._1516034942	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kvartiry/4-k_kvartira_160_m_1112_et._973690014
2. Корректировки цен предложений				
На передаваемые права, условия финансирования, на условия продажи		1,000	1,000	1,00
Скорректированная цена		11 571	12 071	15 000
На площадь		1,000	1,000	1,00
Скорректированная цена		11 571	12 071	15 000
На месторасположение		1,000	1,000	1,00
Скорректированная цена		11 571	12 071	15 000
На материал стен дома		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		11 571	12 071	15 000
На этаж расположения квартиры		1,000	0,940	0,940
Скорректированная цена		11 571	11 347	14 100
На класс отделки		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена		11 571	11 347	14 100
На торг		0,940	0,940	0,940
Скорректированная цена		10 877	10 666	13 254
Скорректированная цена предложения 1 кв. м объекта недвижимости, руб.		11 599		
Справедливая стоимость, руб.		1 770 012		

Таблица 13-12 СВОДНЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕННОЙ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

№ п/п	Наименование объекта	Площадь объекта, м2	Стоимость, полученная срав.подходом, руб.
1	Нежилые помещения №1,3,4,9,11,14-17,19,21,27,28,31,33,34,35,41-43, назначение: нежилое, общая площадь 581,8 кв.м., этаж 1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1002	581,8	24 130 529
2	Помещения №№ 11-17,17а,18,18а,19-22,22а назначение: нежилое, общая площадь 222,8 кв.м., этаж подвал №1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1003	222,8	6 977 305
3	Максима Горького, 29/19 Помещения нежилые 65,7 кв.м. № 2,3,3а,4,4а,31,32,32а,33; 2 этаж.	65,7	4 200 562
4	Нежилое помещение №1002, общая площадь 228,7 кв.м, цокольный этаж, номера на поэтажном плане 1-10, 16-21, г. Казань, ул.Амирхана Еники, д.4/2	228,7	9 354 701
5	Нежилое помещение, №34-56, общ.площ. 299,5кв.м, РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.42/9	299,5	17 506 213
	Нежилые помещения г. Нижнекамск		
6	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Мира, зд.48 (пом. 106-107), (лит. А), (117,2 кв.м)	117,2	4 092 528
7	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.13 (пом.1), (лит. А), (149,3 кв.м)	149,3	5 213 433
8	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.7 (пом.1), (лит. А), (255,3 кв.м)	255,3	6 401 441
9	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, зд.20А (пом.6), (лит. А), (66,8 кв.м)	66,8	2 612 513
10	Нежилое помещение, этаж 1, ул. Корабельная, зд.30 (пом. 13), (лит. А), (59,2 кв.м)	59,2	2 315 281
	Жилые помещения Нижнекамск		
11	Жилое помещение, просп. Химиков, д. 1Б, кв. 6, этаж 6 (152,6 кв.м)	152,6	1 770 012
	Итого по недвижимости:		**84 574 519**

14 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться следующими методами – метод **прямой капитализации,** метод **дисконтированных денежных потоков** (ДДП) или **метод капитализации по расчетным моделям.**

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

Для оценки стоимости с использованием техники прямой капитализации применяется формула:

Стоимость = ЧОД / R

где ЧОД – чистый операционный доход;

R – Ставка капитализации.

В рамках метода прямой капитализации, ставка капитализации определяется на основе рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод ДДП заключается:

- *в составлении прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного периода владения;*
- *в оценке будущей стоимости (реверсионной стоимости) в конце периода владения;*
- *в пересчёте потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования по ставке конечной отдачи (ставке дисконта), определённой инвестором.*

Метод дисконтирования денежных доходов используется в случае оценки имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных доходов в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Метод дисконтирования денежных потоков по норме отдачи переводит будущие выгоды в настоящую стоимость собственности путем дисконтирования. Данный метод базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости собственности. Процедура дисконтирования предполагает, что инвестор получит возврат инвестиций и удовлетворяющий его доход на вложенные инвестиции.

Для оценки стоимости с использованием метода дисконтирования денежных потоков применяется формула:

$$PV = \sum_{t=1}^{n} \frac{ЧОДt}{(1+r)^t} + \frac{Vp}{(1+r)^n},$$

где PV - текущая стоимость;

$ЧОДt$ – денежный поток периода t;

r – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

Vp – стоимость реверсии.

Стоимость реверсии определяется путем капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода и прибавляется к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна сумме текущей стоимости прогнозируемых денежных потоков и текущей стоимости остаточной стоимости (реверсии).

Рекомендуется следующий порядок расчетов:

- *устанавливается величина чистого дохода от эксплуатации объекта оценки в расчете на год;*
- *определяется оставшийся срок экономической жизни объекта оценки либо срок эксплуатации объекта до его перепродажи (реверсии). В сложившейся экономической ситуации более предпочтительным является проведение расчетов на основе предполагаемого срока до перепродажи - как правило, от 3-х до 5 лет;*
- *определение величины чистого дохода по каждому году в течение предполагаемого срока эксплуатации объекта оценки до перепродажи либо до конца экономической жизни (если расчет ведется по данному варианту);*
- *определение ставки дисконта;*
- *дисконтирование потока чистых доходов за срок эксплуатации с использованием соответствующих значений фактора текущей стоимости денежной единицы (применение фактора текущей стоимости аннуитета невозможно, т.к. значения доходов меняются ежегодно);*
- *расчет стоимости перепродажи (реверсии) объекта оценки.*
- *Определение стоимости объекта путем сложения дисконтированного денежного потока и стоимости перепродажи объекта оценки.*

Как было сказано выше, метод дисконтирования денежных потоков используется в случае, сели объект оценки характеризуется не стабильными денежными потоками, требует вложения средств в реконструкцию, ремонт и т.п. В данном отчете объектами оценки выступают коммерческие объекты, приносящие стабильные денежные потоки, что позволяет применить метод прямой капитализации.

Метод капитализации по расчётным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких расчетов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем. Для оценки стоимости с использованием метода капитализации по расчетным моделям применяется формула:

$$\textbf{Стоимость} = \frac{\textbf{ЧОД} \times (1+g_a)}{\textbf{R}}$$

где ЧОД – чистый операционный доход, полученный в текущем году;

g_a – темп роста арендной ставки, прогнозируемый на первый прогнозный год;

R – ставка капитализации.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

В связи со способностью регенерировать постоянный поток доходов в течение определенного периода, а также неточностью прогнозирования темпов роста доходов от аренды недвижимости, оценщик счел применение метода прямой капитализации наиболее применимым в данной ситуации.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

- Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
- Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.

- Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
- Капитализация (дисконтирование) доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

РАСЧЕТ ЧОД ОТ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1. Определяется ПВД (потенциальный валовой доход).

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. В данном случае, в качестве потенциального дохода, рассматриваются денежные поступления от арендаторов.

ПВД =$S_{ком.}$*$C_{год}$

где **$S_{ком.}$** – коммерческая площадь здания или помещения (определяется согласно технической документации);

$C_{год}$ – годовая арендная ставка.

Наиболее эффективным использованием объектов недвижимости является передача их в аренду. Чистый операционный доход (стабилизированный доход) от сдачи объектов недвижимости в аренду был рассчитан на основании анализа месячных ставок арендной платы по объектам недвижимости наиболее близким по своим характеристикам к оцениваемому объекту, потерь и операционных расходов.

При подборе аналогов использовались предложения о сдаче в аренду, опубликованные в периодических изданиях и на сайтах http://www.avito.ru/, http://www.domofond.ru/.

Расчет рыночной арендной ставки приведен в таблицах 14.1-14.5:

Таблица 14-1 Расчет рыночной арендной ставки для помещения на ул. Достоевского, 74, пом. 1002

Наименование показателей	Объект оценки		Объект-аналог			
		1	2	3	4	
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов						
Место нахождения	Достоевского, 74, пом. 1002	ул. Достоевского, 74А	ул Товарищеская, 16	ул.Вишневского, 24	ул.Зинина, 7	
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	1-я линия	
Зона расположения	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	
Отделка	требует ремонта	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	3 этаж и более	Цоколь	
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	нет	есть	
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет	
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	
Дата предложения	Апрель 2018	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Март 2019	
Цена предложения за объект, руб.	X		120 000,00	47 500,00	62 000,00	
Общая площадь, кв. м.	581,8	238	178	95	103,0	
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	700	674	500	602	
Источник информации	X	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_238_m_724728575	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_178_m_1040364132	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_ryadom_s_metro_1570398827	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_103_m_ul_zinina_1436116885	
2. Корректировки цен предложений						
На передаваемые права	X	1,000	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная цена	X	700	674	500	602	
На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная цена	X	700	674	500	602	
На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000	
Скорректированная цена	X	700	674	500	602	
На дату продажи	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	

Наименование показателей	Объект оценки		Объект-аналог			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	700	674	500	602
На месторасположение	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	700	674	500	602
На назначение	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	700	674	500	602
На наличие отдельного входа	X	**1,000**	**1,000**	**1,176**	**1,000**
Скорректированная цена	X	700	674	588	602
На площадь	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	700	674	588	602
На этаж расположения	X	**1,149**	**1,000**	**1,000**	**1,149**
Скорректированная цена	X	805	674	588	692
На красную линию	X	**1,000**	**1,000**	**1,190**	**1,000**
Скорректированная цена	X	805	674	700	692
На физическое состояние здания	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	805	674	700	692
На вид отделки	X	**0,860**	**0,860**	**0,860**	**0,860**
Скорректированная цена	X	692	580	602	595
На торг	X	**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**
Скорректированная цена	X	657	551	572	565
Среднеарифметическая скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.	X	586			

Таблица 0-2 Расчет рыночной арендной ставки для офисных помещений (ул. Достоевского, 74, пом. 1003 и ул. Амирхана Еники, д.4/2) г.Казани

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Место нахождения	ул. Амирхана Еники, д.4/2, ул. Достоевского, 74, пом. 1003	ул. Достоевского, 74А	ул Товарищеская, 16	ул.Вишневского, 24	ул.Зинина, 7
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	1-я линия
Зона расположения	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис
Отделка	Простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Этаж расположения	подвал и цоколь	Цоколь	1 этаж	3 этаж и более	Цоколь
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	нет	есть
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Март 2019
Цена предложения за объект, руб.	-		120 000,00	47 500,00	62 000,00
Общая площадь, кв. м.	X	238	178	95	103,0
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	700	674	500	602
Источник информации	X	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_238_m_724728575	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_178_m_1040364132	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_ryadom_s_metro_1570398827	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_103_m_ul_zinina_1436116885
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	700	674	500	602
На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	700	674	500	602
На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	700	674	500	602
На дату продажи	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	700	674	500	602
На месторасположение	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	700	674	500	602
На назначение	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	700	674	500	602
На наличие отдельного входа	X	**0,850**	**0,850**	**1,000**	**0,850**
Скорректированная цена	X	595	573	500	512
На площадь	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	595	573	500	512
На этаж расположения	X	**1,000**	**0,870**	**0,870**	**1,000**
Скорректированная цена	X	595	499	435	512
На красную линию	X	**1,000**	**1,000**	**1,190**	**1,000**
Скорректированная цена	X	595	499	518	512
На физическое состояние здания	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	595	499	518	512
На вид отделки	X	**0,860**	**0,860**	**0,860**	**0,860**

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	512	429	445	440
На торг	X	**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**
Скорректированная цена	X	486	407	423	418
Среднеарифметическая скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.	X	434			

Таблица 0-3 Расчет рыночной арендной ставки для помещения на ул. Максима Горького, 29/19

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов						
Место нахождения	Максима Горького, 29/19	ул.Щапова, 26	ул. Толстого, 5/28	ул.Некрасова, 21	ул.Некрасова, 23	ул. Карла Маркса, 16
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Зона расположения	районы жилой застройки	историч.центр	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Отделка	улучшенная	Простая отделка	Простая отделка	простая	простая	Требует ремонта
Этаж расположения	2 этаж	3 этаж и более	1 этаж	подвал и цоколь	2 этаж	3 этаж и более
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	нет	нет	нет
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Апрель 2018	Март 2019	Март 2019	Апрель 2019		Февраль 2019
Цена предложения за объект, руб.	X		290 500,00	23 100,00	55 696,00	
Общая площадь, кв. м.	65,7	829,0	363,4	38,5	69,6	170,0
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	795	799	600	800	800
Источник информации	X	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_3_i_4_etazh_-_829_m_1428553822	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_363.4_m_933289404	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_nezhiloe_pomeschenie_1713885184	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_1233962710	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_170_m_1043309162

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
2. Корректировки цен предложений						
На передаваемые права	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	795	799	600	800	800
На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	795	799	600	800	800
На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	795	799	600	800	800
На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	795	799	600	800	800
На месторасположение	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	795	799	600	800	800
На назначение	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	795	799	600	800	800
На наличие отдельного входа	X	1,176	1,000	1,176	1,176	1,176
Скорректированная цена	X	935	799	706	941	941
На площадь	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	935	799	706	941	941
На этаж расположения	X	1,040	1,040	1,195	1,000	1,040
Скорректированная цена	X	973	831	844	941	979
На красную линию	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	973	831	844	941	979
На физическое состояние здания	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	973	831	844	941	979
На вид отделки	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,160
Скорректированная цена	X	973	831	844	941	1 135
На торг	X	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Скорректированная цена	X	924	790	802	894	1 079
Среднеарифметическая скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.	X	898				

Таблица 0-4 Расчет рыночной арендной ставки для помещения на ул. Баумана, 49/7

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов						
Место нахождения	г.Казань, ул. Баумана, д.47/9	ул.Пушкина, 12	Профсоюзная улица, 40-42	ул.Баумана, 9А	ул. Рахматуллина д. 5/13	ул.Карла Маркса, 15
Зона расположения	историч.центр	историч.центр	историч.центр	историч.центр	историч.центр	историч.центр
Назначение	другого и	другого и свободного	другого и свободного	другого и свободного	другого и свободного	другого и свободного

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
	свободного назначения	назначения	назначения	назначения	назначения	назначения
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Люкс	требует косметического ремонта
Этаж расположения	2 этаж и более	3 этаж и более	3 этаж и более	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	есть	есть	есть
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Дата предложения	Апрель 2019	Апрель 2019	Март 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Цена предложения за объект, руб.	X	77400	89505	126350	130000	346000
Общая площадь, кв. м.	299,5	86,0	105,3	133,0	90,0	355,0
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	900	1 000	950	1 444	1 000
Источник информации	X	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1286075903	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1190088342	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1213284008	Интернет-сайт https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1118669107	Интернет-сайт https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_355_m_1055661555
2. Корректировки цен предложений						
На дату продажи	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	900	1 000	950	1 444	1 000
На месторасположение и назначение	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	900	1 000	950	1 444	1 000
На наличие отдельного входа	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**0,85**	**0,85**
Скорректированная цена	X	900	1 000	950	1 228	850
На площадь	X	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**	**1,0**
Скорректированная цена	X	900	1 000	950	1 228	850
На этаж расположения	X	**0,96**	**0,96**	**1,00**	**0,96**	**0,96**
Скорректированная цена	X	865	962	950	1 181	817
На физическое состояние здания	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
Скорректированная цена	X	865	962	950	1 181	817
На вид отделки	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**0,81**	**1,16**
Скорректированная цена	X	865	962	950	956	948
На торг	X	**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**
Скорректированная цена	X	822	913	903	908	901
Среднеарифметическая скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.	X	889				

Таблица 0-5 Расчет рыночной арендной ставки для офисных помещений в г.Нижнекамск

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов						
Место нахождения	г. Нижнекамск	ул.Ахтубинская, 2	ул.Корабельная, 25	проспект Вахитова, 12А	проспект Химиков, 38	проспект Строителей, 4А
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия		1-я линия	1-я линия
Зона расположения	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки
Назначение	офис	офис	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Физическ. состояние здания	удовлет	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Апрель 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Март 2019	Февраль 2019
Общая площадь, кв. м.	X		49 500	35 000	60 000	49 500
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	195,0	90,0	70,0	120,0	90,0
Источник информации	X	600	550	500	500	550
		Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт	Интернет-сайт
		https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_195_m_988460231	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_90_m_1678812474	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_70_m_1197582565	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_120_m_1356723616	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_15_m2_do_700m2_1678812474
2. Корректировки цен предложений						
На передаваемые права	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На дату продажи	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
На месторасположение и назначение	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На наличие отдельного входа	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На площадь	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На этаж расположения	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На красную линию	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На физическое состояние здания	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На вид отделки	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На торг	X	**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**
Скорректированная цена	X	570	523	475	475	523
Среднеарифметическая скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.	X	513				

Таблица 0-6 Расчет рыночной арендной ставки для офисных помещений в г.Нижнекамск

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов						
Место нахождения	г. Нижнекамск	ул.Ахтубинская, 2	ул.Корабельная, 25	проспект Вахитова, 12А	проспект Химиков, 38	проспект Строителей, 4А
Выход на красную линию	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Зона расположения	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки	районы жилой застройки
Назначение	офис	офис	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Отделка	Требует ремонта	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Ограничения (обременения)	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
финансирования						
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения	Апрель 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Февраль 2019	Март 2019	Февраль 2019
Общая площадь, кв. м.	X		49 500	35 000	60 000	49 500
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	195,0	90,0	70,0	120,0	90,0
Источник информации	X	600 Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_195_m_988460231	550 Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_90_m_1678812474	500 Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_70_m_1197582565	500 Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_120_m_1356723616	550 Интернет-сайт https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_15m2_do_700m2_1678812474
2. Корректировки цен предложений						
На передаваемые права	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На дату продажи	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На месторасположение и назначение	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На наличие отдельного входа	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На площадь	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На этаж расположения	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На красную линию	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На физическое состояние здания	X	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
Скорректированная цена	X	600	550	500	500	550
На вид отделки	X	**0,860**	**0,860**	**0,860**	**0,860**	**0,860**
Скорректированная цена	X	516	473	430	430	473
На торг	X	**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**	**0,950**
Скорректированная цена	X	490	449	409	409	449
Среднеарифметическая	X	441				

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.						

В ходе анализа к арендным ставкам были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом. В процессе оценки Оценщик вносил следующие виды корректировок:

- на дату предложения;
- на место расположения (престижность района);
- на назначение;
- на красную линию;
- на этаж;
- на вид отделки;
- на физическое состояние здания;
- на площадь;
- на торг.

Все корректировки вносились в относительном выражении в цену предложения объекта-аналога, полученного на основе результата предыдущей корректировки.

Корректировка на дату продажи равна единице, поскольку с даты предложения объектов-аналогов не происходило каких-либо значимых колебаний цен.

Корректировка на месторасположение. Корректировка на местоположение. Для встроенных нежилых помещений поправка не производилась, поскольку все объекты-оценки, как и объекты-аналоги, расположены в пределах города.

Корректировка на назначение равна единице для всех объектов – аналогов, поскольку по характеристикам оцениваемые объекты схожи с объектами-аналогами.

Корректировка на площадь. В соответствии с разделом №11 Отчета («Анализ рынка недвижимости») данная поправка равна 1, поскольку стоимость аренды 1 кв.м. не зависит от площади, сдаваемой в аренду. К тому же, распространена практика дробления больших площадей на более мелкие, по желанию арендатора.

На красную линию. При расчете стоимости помещений на ул. Амирхана Еники, д.4/2, Достоевского, 74 к аналогу №2 применялась поправка 1,19=1/0,84 (согл.рис.11.3).

На наличие отдельного входа. Поправка применялась согласно таблице11.17.

Для офисного помещения на ул.Достоевского, 74, пом. 1002

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	нет	есть
Поправка	X	**1,000**	**1,000**	**1,176=1/0,85**	**1,000**

Для помещений на ул. Амирхана Еники, д.4/2, Достоевского, 74, пом.1003

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	нет	есть
Поправка	X	**0,850**	**0,850**	**1,000**	**0,850**

Для помещений на ул.Максима Горького, 29/19

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	нет	нет	нет
Поправка	X	**1,176=1/0,85**	**1,000**	**1,176=1/0,85**	**1,176=1/0,85**	**1,176=1/0,85**

Для помещений на ул.Баумана, 47/9

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Наличие отдельного	нет	нет	нет	нет	есть	есть

входа						
Поправка	X	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**0,85**	**0,85**

Корректировка на физическое состояние здания. Офисно-торговые здания в г.Казани и г.Нижнекамск - аналоги находятся в хорошем состоянии, также как объекты оценки, соответственно, поправка равна 1.

На этаж. Этаж, на котором находятся офисные помещения, безусловно, влияет на конечную стоимость. Причем расположение может, как существенно понизить, так и повысить цену объекта. Поправка применялась согласно рисунку 11.2

Для офисного помещения на ул.Достоевского, 74, пом. 1002

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж	1 этаж	Цоколь	1 этаж	3 этаж и более	Цоколь
Поправка	X	**1,149=1/0,87**	**1,000**	**1,000**	**1,149=1/0,87**

Для помещений на ул. Амирхана Еники, д.4/2, Достоевского, 74, пом.1003

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж	подвал и цоколь	Цоколь	1 этаж	3 этаж и более	Цоколь
Поправка	X	**1,000**	**0,870**	**0,870**	**1,000**

Для помещений на ул.Максима Горького, 29/19

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Этаж	2 этаж	3 этаж и более	1 этаж	подвал и цоколь	2 этаж	3 этаж и более
Поправка	X	**1,040**	**1,040**	**1,195 =1,04/0,87**	**1,000**	**1,040**

Для помещений на ул.Баумана, 47/9

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Этаж	2 этаж и более	3 этаж и более	3 этаж и более	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Поправка	X	**0,96**	**0,96**	**1,00**	**0,96**	**0,96**

Корректировка на отделку. Равна единице для объектов – аналогов, у которых по характеристикам оцениваемые объекты схожи с объектами-аналогами.

Для офисного помещения на ул.Достоевского, 74, пом. 1002

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Отделка	требует ремонта	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправка	X	**0,860**	**0,860**	**0,860**	**0,860**

Для помещений на ул. Амирхана Еники, д.4/2, Достоевского, 74, пом.1003

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Отделка	Требует ремонта	простая отделка	простая отделка	простая отделка	простая отделка
Поправка	X	**0,860**	**0,860**	**0,860**	**0,860**

Для помещений на ул.Максима Горького, 29/19

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Отделка	улучшенная	Простая отделка	Простая отделка	простая	простая	Требует ремонта
Поправка	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,160**	**1,000**

Для помещений на ул.Баумана, 47/9

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Люкс	требует косметического

						ремонта
Поправка	Х	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**0,81**	**1,16**

Для помещения в г.Нижнекамск на пр-т Строителей, 7

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Отделка	Требует ремонта	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Поправка	Х	**0,860**	**0,860**	**0,860**	**0,860**	**0,860**

Корректировка на торг. Согласно данным, представленным Ассоциацией СтатРиелт https://statrielt.ru/ скидка на торг при сдаче в аренду офисных помещений составила 5%, поправка составила 0,95 (рис.11.5).

Итоговая стоимость объектов, полученная с помощью метода попарных сравнений, была определена как среднеарифметическая, поскольку ни один из аналогов не имеет существенного преимущества по схожести характеристик перед другими аналогами.

Таким образом, потенциальный валовый доход (ПВД) текущего года равен произведению арендной ставки и площади объекта оценки.

2. Определяем ЭВД (эффективный валовой доход) – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь.

Потери от незаполняемости связаны с тем, что часть помещений не будет сдана в аренду некоторое время в связи со сменой арендаторов.

ЭВД = ПВД – Потери от недозагрузки

Участниками рынка коммерческой недвижимости в г Казани зафиксирован **уровень** вакантных площадей офисного назначения на уровне 13%.

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,75	0,98	**0,88**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,77	0,95	**0,87**
3	Складские помещения и здания	0,78	0,92	**0,86**
4	Производственные помещения и здания	0,70	0,93	**0,83**

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1809-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2019-goda

3. Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитывается как разность эффективного валового дохода и операционных расходов.

ЧОД = ЭВД – $Р_{операц}$

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода.

Операционные расходы могут быть подразделены на постоянные и переменные.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени загруженности объекта (например, налоги). К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности. Для каждого объекта недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, но можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов – это расходы на коммунальные услуги. Однако необходимо учитывать, что данные расходы может нести как арендодатель, так и арендатор, в зависимости от того, включены ли затраты на коммунальные услуги в арендную ставку.

В соответствии с данными Ассоциации СтатРиелт операционные расходы составляют 28% от ПВД.

СтатРиелт
некоммерческая организация

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от уммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки омещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,37	**0,28**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,37	**0,28**
3	Складские помещения и здания	0,14	0,29	**0,21**
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	**0,22**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1811-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2019-goda

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Базовая модель расчета коэффициента капитализации как суммы нормы дохода на капитал и нормы возврата капитала является основой разнообразных метод построения коэффициента капитализации. Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

1) метод кумулятивного построения;
2) метод рыночной экстракции.

Определение коэффициента капитализации методом кумулятивного построения.

Данный метод основан на зависимости между величиной ставок дохода и уровнем риска, связанного с теми или иными инвестициями, то есть при переходе от менее рискованных (безрисковых) к более рискованным инвестициям происходит рост ставок дохода путем суммирования всех видов премий за риск.

$$Rн = r + Nвозв,$$

где Rн – коэффициент капитализации для недвижимости;
r – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);
N*возв* – норма возврата капитала.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость **норма дохода на капитал** определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$r = R_{б/р} + Rs + Rns + Rlik + Rin,$$

где $R_{б/р}$ – базовая (безрисковая) ставка дохода, означающая премию за отказ от текущего потребления в пользу будущего;
Rs - премия за систематические риски;
Rns - премия за несистематические риски;
Rlik - премия за низкую ликвидность;
Rin – премия за инвестиционный менеджмент.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Безрисковая ставка принятая на уровне доходности по инвестициям с минимальным риском – государственным краткосрочным облигациям (ГКО/ОФЗ) в размере 8,63% является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

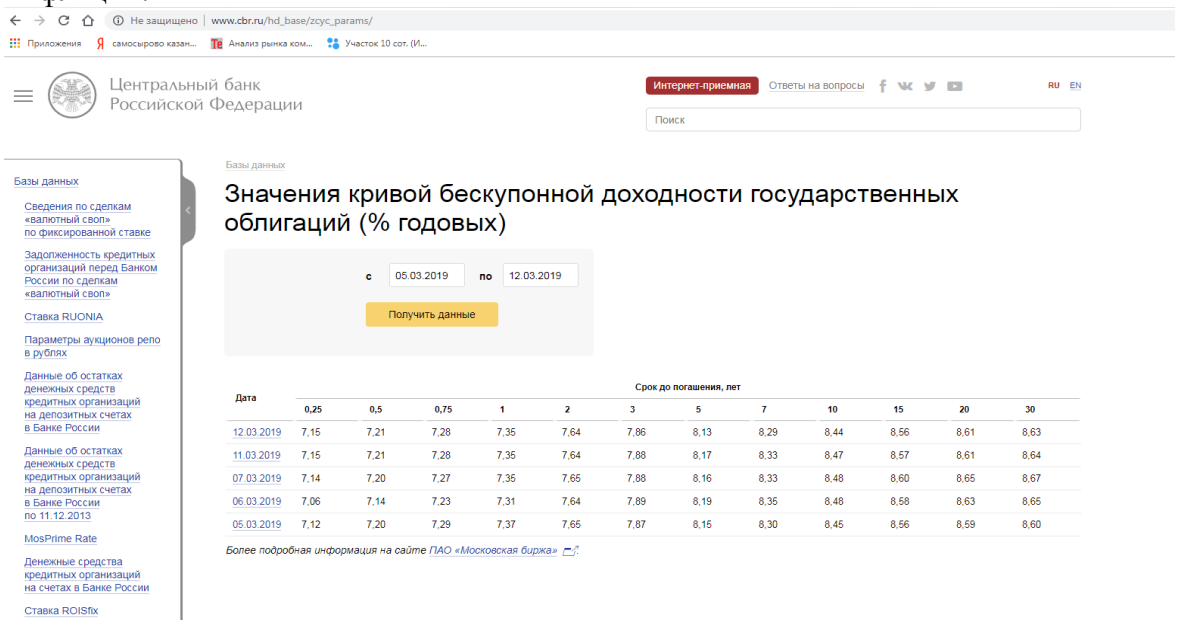


Рисунок 0-1 ставки по государственным краткосрочным облигациям (ГКО/ОФЗ)

Номинальная ставка процента - это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера

$$1 + R_{б/рном} = (1 + R_{б/рреал}) \times (1 + I),$$

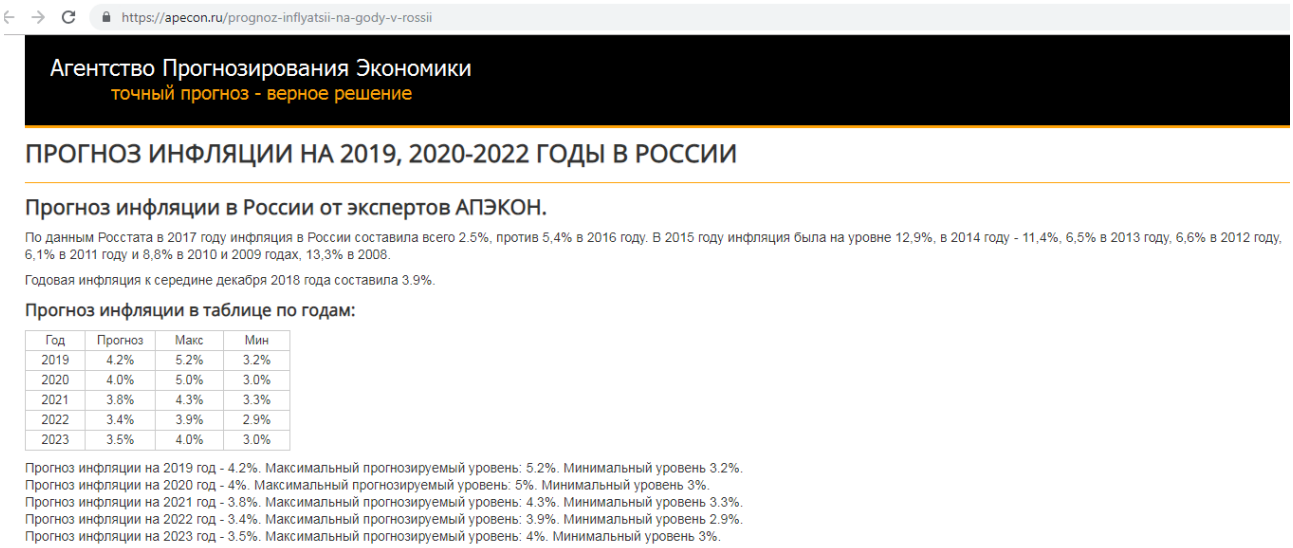
где $R_{б/рреал}$ реальная безрисковая ставка;
$R_{б/рном}$ - номинальная безрисковая ставка;
I - общий уровень инфляция.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$R_{б/рреал} = (R_{б/рном} – I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Прогноз инфляции на 2019 год от экспертов АПЭКОН – 4% (https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii) .


https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii

Агентство Прогнозирования Экономики
точный прогноз - верное решение

ПРОГНОЗ ИНФЛЯЦИИ НА 2019, 2020-2022 ГОДЫ В РОССИИ

Прогноз инфляции в России от экспертов АПЭКОН.

По данным Росстата в 2017 году инфляция в России составила всего 2.5%, против 5,4% в 2016 году. В 2015 году инфляция была на уровне 12,9%, в 2014 году - 11,4%, 6,5% в 2013 году, 6,6% в 2012 году, 6,1% в 2011 году и 8,8% в 2010 и 2009 годах, 13,3% в 2008.

Годовая инфляция к середине декабря 2018 года составила 3.9%.

Прогноз инфляции в таблице по годам:

Год	Прогноз	Макс	Мин
2019	4.2%	5.2%	3.2%
2020	4.0%	5.0%	3.0%
2021	3.8%	4.3%	3.3%
2022	3.4%	3.9%	2.9%
2023	3.5%	4.0%	3.0%

Прогноз инфляции на 2019 год - 4.2%. Максимальный прогнозируемый уровень: 5.2%. Минимальный уровень 3.2%.
Прогноз инфляции на 2020 год - 4%. Максимальный прогнозируемый уровень: 5%. Минимальный уровень 3%.
Прогноз инфляции на 2021 год - 3.8%. Максимальный прогнозируемый уровень: 4.3%. Минимальный уровень 3.3%.
Прогноз инфляции на 2022 год - 3.4%. Максимальный прогнозируемый уровень: 3.9%. Минимальный уровень 2.9%.
Прогноз инфляции на 2023 год - 3.5%. Максимальный прогнозируемый уровень: 4%. Минимальный уровень 3%.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:
8,63%-4,0%=4,63%.

Далее нами была использована классификация рисков вложения в объекты недвижимости, которая подразумевает следующие виды рисков: систематические и несистематические риски. На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. В представленном отчете были рассмотрены следующие факторы систематического риска:

- Текущее экономическое состояние региона
- Перспективы развития региона
- Текущее состояние отрасли (рынок недвижимости)
- Перспективы развития отрасли

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. В отчете были определены следующие факторы несистематического риска:

- Местоположение
- Уровень развития инфраструктуры
- Степень физического износа
- Климатические условия
- Транспортная достижимость
- Престижность района
- Перспективы развития территории

Премия за инвестиционный менеджмент предусматривает поправку к безрисковой ставке, необходимость которой возникает в силу сложности управления оцениваемым объектом, наличия кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможности влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости. В отчете были определены следующие факторы риска инвестиционного менеджмента:

- Риск потерь при сборе арендной платы
- Риск недозагруженности здания
- Качество управления

Величина премии за систематические, несистематические риски и за инвестиционный менеджмент (Rs, Rns, Rim) рассчитывается как средняя арифметическая взвешенная премий за различные факторы систематических, несистематических рисков и рисков инвестиционного менеджмента:

$$Rs, ns, im = \frac{\sum Fi * di}{\sum di},$$

где Fi – премия за i-тый фактор, di – вес i-той премии.

Премия, учитывающая степень ликвидности объекта оценки относится к факторам несистематического риска. Но рассчитывается она на основе значений предыдущих элементов и учитывает срок экспозиции объекта оценки. На основании исследований СтатРиэлта, средний срок экспозиции для административных помещений – 6 месяцев.

$$Rlik = \frac{Ro * срокэкспоз(мес)}{12 месяцев},$$

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	**Производственные** здания и помещения	5	18	**11**
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	4	9	**6**
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	**7**
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	**6**
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	3	8	**5**
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	**5**
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	6	13	**9**
8	**Нефтебазы**	9	27	**17**
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	16	**9**
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	**8**
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	21	**12**
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	23	**15**
	Объекты общественного назначения			
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	3	10	**6**
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	4	13	**8**
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	**10**
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	3	10	**6**
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	**7**
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	6	12	**8**
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	**6**
20	**Базы отдыха, санатории**	6	12	**8**

Рисунок 04-2 Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года.
Источник **https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda**

Результаты определения вероятности получения дохода по каждому фактору риска представлены в табл.14- и табл. 14-7.

Таблица 14-7

Расчет показателя риска инвестирования средств в недвижимость (г.Казань)

Вид риска	Уровень риска				
	1	2	3	4	5
Отраслевые и региональные факторы систематического риска					
Текущее экономическое состояние региона			1		
Перспективы развития региона		1			
Текущее состояние отрасли (рынок недвижимости)			1		
Перспективы развития отрасли		1			
Количество наблюдений	0	2	2	0	0
Взвешенная сумма	0	4	6	0	0
Сумма взвешенных	10				
Количество факторов	4				
Средневзвешенная величина	2,5				
Факторы несистематического риска					
Местоположение		1			
Уровень развития инфраструктуры	1				
Степень физического износа		1			
Климатические условия	1				
Транспортная достижимость	1				
Престижность района	1				
Перспективы развития территории	1				
Количество наблюдений	5	2	0	0	0
Взвешенная сумма	5	4	0	0	0
Сумма взвешенных	9				
Количество факторов	7				
Средневзвешенная величина	1,3				
Факторы риска инвестиционного менеджмента					
Риск потерь при сборе арендной платы			1		
Риск недозагруженности здания			1		
Качество управления			1		
Количество наблюдений	0	0	3	0	0
Взвешенная сумма	0	0	9	0	0
Сумма взвешенных	9				
Количество факторов	3				
Средневзвешенная величина	3,0				

Таблица 0-8 Расчет показателя риска инвестирования средств в недвижимость (г.Нижнекамск)

Вид риска	Уровень риска				
	1	2	3	4	5
Отраслевые и региональные факторы систематического риска					
Текущее экономическое состояние региона			1		
Перспективы развития региона		1			
Текущее состояние отрасли (рынок недвижимости)			1		
Перспективы развития отрасли		1			
Количество наблюдений	0	2	2	0	0
Взвешенная сумма	0	4	6	0	0
Сумма взвешенных	10				
Количество факторов	4				
Средневзвешенная величина	2,5				

Вид риска	Уровень риска				
	1	2	3	4	5
Факторы несистематического риска					
Местоположение		1			
Уровень развития инфраструктуры		1			
Степень физического износа			1		
Климатические условия	1				
Транспортная достижимость		1			
Престижность района		1			
Перспективы развития территории		1			
Количество наблюдений	1	5	1	0	0
Взвешенная сумма	1	10	3	0	0
Сумма взвешенных	14				
Количество факторов	7				
Средневзвешенная величина	2,0				
Факторы риска инвестиционного менеджмента					
Риск потерь при сборе арендной платы				1	
Риск недозагруженности здания				1	
Качество управления				1	
Количество наблюдений	0	0	0	3	0
Взвешенная сумма	0	0	0	12	0
Сумма взвешенных	12				
Количество факторов	3				
Средневзвешенная величина	4,0				

Таким образом, **реальная ставка дисконтирования** равна –13,73% (для г.Казани) и 15,45% (г.Нижнекамск).

В расчетах ставки капитализации темп роста взят из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под общей редакцией Лейфера Л.А, согласно таблице 14-8.

Таблица 14-9

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	2,6%	2,0%	3,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	2,6%	2,0%	3,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	2,8%	2,2%	3,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,0%	1,4%	2,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	3,2%	2,6%	3,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,0%	3,4%

Источник:«Справочник оценщика недвижимости-2018. . Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под общей редакцией Лейфера Л.А

Таблица 0-10

Расчет ставки капитализации для объектов в г. Казань

Безрисковая ставка (%), Rб/р	8,63
Инфляция, (%)	4,00
Безрисковая ставка реальная, Rб/рреал (%)	4,63
Несистематические риски (%)	1,3
Систематические риски (%)	2,5
Риск ликвидности (%) (=Rб/р*Срок экспозиции/12)	2,3
Риски инвестиционного менеджмента (%)	3,0
Итого ставка дисконтирования, r (%)	**13,73**
Темп роста арендной платы и цен на недвижимость, g (%)	**3,60**
Итого ставка капитализации (%)	**10,13**

Таблица 0-11

Расчет ставки капитализации для объектов в г. Нижнекамск	
Безрисковая ставка (%), Rб/р	8,63
Инфляция, (%)	4,00
Безрисковая ставка реальная, Rб/рреал (%)	4,63
Несистематические риски (%)	2,0
Систематические риски (%)	2,5
Риск ликвидности (%) (=Rб/р*Срок экспозиции/12)	2,3
Риски инвестиционного менеджмента (%)	4,0
Итого ставка дисконтирования, r (%)	**15,45**
Темп роста арендной платы и цен на недвижимость, g (%)	**3,60**
Итого ставка капитализации (%)	**11,85**

Рассчитанная ставка капитализации составляет ***10,13% (для г.Казани), 11,85% (для г.Нижнекамск).***

Результаты расчёта стоимости объекта недвижимости, с использованием доходного подхода представлены в табл.14-11.

Таблица 0-12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

№ п/п	Наименование объекта	Остаточная восстановительная стимость, руб.	*Общая площадь (Sобщ), м2*	*Мес. арендная плата (Смес), руб/м2*	*Год. арендная плата (Сгод), руб/м2.*	ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	*Потери от недозагрузки (13% от ПВД), руб.*	ЭВД (эффективный валовой доход), руб.	*Операционные расходы (28 % от ПВД),руб.*	ЧОД (чистый операционный доход), ожидаемый в последующем году, руб.	*Темпроста арендных ставок в посторогнозный период, g, %* (3,1% для офисно-	ЧОД (чистый операционный доход), ожидаемый в последующем году, руб.	*Ставка капитализации*	Стоимость объекта, руб.
1	Нежилые помещения №1,3,4,9,11,14-17,19,21,27,28,31,33,34,35,41-43, назначение: нежилое, общая площадь 581,8 кв.м., этаж 1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1002	26 310 000	581,8	586	7 036,6	**4 093 911**	532 208	**3 561 703**	1 146 295	**2 415 408**	3,10%	**2 490 285**	0,1013	**24 581 538**
2	Помещения №№ 11-17,17а,18,18а,19-22,22а назначение: нежилое, общая площадь 222,8 кв.м., этаж подвал №1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1003	6 600 000	222,80	434	5 203,6	**1 159 359**	150 717	**1 008 643**	324 621	**684 022**	3,10%	**705 227**	0,1013	**6 961 274**
3	Максима Горького, 29/19 Помещения нежилые 65,7 кв.м. № 2,3,3а,4,4а,31,32,32а,33; 2 этаж.	2 910 000	65,7	898	10 772,5	**707 752**	92 008	**615 744**	198 171	**417 574**	3,10%	**430 518**	0,1013	**4 249 635**
4	Нежилое помещение №1002, общая площадь 228,7 кв.м, цокольный этаж, номера на поэтажном плане 1-10, 16-21, г. Казань, ул.Амирхана Еники, д.4/2	8 250 000	229	434	5 203,6	**1 190 061**	154 708	**1 035 353**	333 217	**702 136**	3,10%	**723 902**	0,1013	**7 145 616**
5	Нежилое помещение, №34-56, общ.площ. 299,5кв.м, РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.42/9	15 675 000	299,50	889	10 673,3	**3 196 638**	415 563	**2 781 075**	895 059	**1 886 017**	3,10%	**1 944 483**	0,1013	**19 193 939**
6	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Мира, зд.48 (пом. 106-107), (лит. А), (117,2 кв.м)	3 210 000	117,2	513	6 156,0	**721 483**	93 793	**627 690**	202 015	**425 675**	3,10%	**438 871**	0,1185	**3 705 116**

№ п/п	Наименование объекта	Остаточная восстановительная стимость, руб.	*Общая площадь (Sобщ), м2*	*Мес. арендная плата (Смес), руб/м2*	*Год. арендная плата (Сгод), руб/м2.*	ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	*Потери от недозагрузки (13% от ПВД), руб.*	ЭВД (эффективный валовой доход), руб.	*Операционные расходы (28 % от ПВД),руб.*	ЧОД (чистый операционный доход), ожидаемый в последующем году, руб.	*Темпрост арендных ставок в посторгнозный период, g, %* (3,1% для офисно-	ЧОД (чистый операционный доход), ожидаемый в последующем году, руб.	*Ставка капитализации*	Стоимость объекта, руб.
7	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.13 (пом.1), (лит. А), (149,3 кв.м)	4 090 000	149,3	513	6 156,0	**919 091**	119 482	**799 609**	257 345	**542 264**	3,10%	**559 074**	0,1185	**4 719 913**
8	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.7 (пом.1), (лит. А), (255,3 кв.м)	5 650 000	255,3	441	5 294,2	**1 351 599**	175 708	**1 175 891**	378 448	**797 443**	3,10%	**822 164**	0,1185	**6 941 023**
9	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, зд.20А (пом.6), (лит. А), (66,8 кв.м)	1 940 000	66,8	513	6 156,0	**411 221**	53 459	**357 762**	115 142	**242 620**	3,10%	**250 142**	0,1185	**2 111 790**
10	Нежилое помещение, этаж 1, ул. Корабельная, зд.30 (пом. 13), (лит. А), (59,2 кв.м)	1 720 000	59,2	513	6 156,0	**364 435**	47 377	**317 059**	102 042	**215 017**	3,10%	**221 682**	0,1185	**1 871 526**

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении стоимостных показателей, полученных на основе применяемых подходов к единой итоговой средневзвешенной величине справедливой стоимости оцениваемого объекта.

При определении справедливой стоимости объектов оценки применялось два подхода: доходный и сравнительный. По мнению оценщиков, в условиях развитого рынка недвижимости, наиболее достоверные результаты получаются при применении подхода сопоставимых продаж: вес по данному подходу - **0,80**.

Прогнозирование дохода в условиях кризиса затруднено. Кроме того, делается ряд допущений при расчете ставки капитализации. В связи с этим, результаты оценки недвижимости доходным методом имеют при расчёте окончательной справедливой стоимости объекта недвижимости наименьший вес: **0,20.**

При расчете стоимости жилого помещения (квартиры) применялся только сравнительный подход, его вес равен 1,0.

Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов, приведен в табл. 15.1.

Исходя из целей, результаты оценки стоимости приводятся без НДС. В связи с этим, а также из-за учета скидки на торг, рассчитанные стоимости не попадают в диапазон цен указанный в Мониторинге (раздел 11).

Таблица 05-1– Согласование результатов оценки

№ п/п	Подход/наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость с учетом округления с НДС, руб.	Итоговая справедливая стоимость с учетом округления без НДС, руб.
	Удельный вес	**0,00**	**0,80**	**0,20**	**1,00**		
1	Нежилые помещения №1,3,4,9,11,14-17,19,21,27,28,31,33,34,35, 41-43, назначение: нежилое, общая площадь 581,8 кв.м., этаж 1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1002	не применялся	24 130 529	24 581 538	24 220 731	**24 220 000**	**20 530 000**
2	Помещения №№ 11-17,17а,18,18а,19-22,22а назначение: нежилое, общая площадь 222,8 кв.м., этаж подвал №1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1003	не применялся	6 977 305	6 961 274	6 974 099	**6 970 000**	**5 910 000**
3	Максима Горького, 29/19 Помещения нежилые 65,7 кв.м. № 2,3,3а,4,4а,31,32,32а,33; 2 этаж.	не применялся	4 201 906	4 249 635	4 211 452	**4 210 000**	**3 570 000**
4	Нежилое помещение №1002, общая площадь 228,7 кв.м, цокольный этаж, номера на поэтажном плане 1-10, 16-21, г. Казань, ул.	не применялся	9 354 701	7 145 616	8 912 884	**8 910 000**	**7 550 000**

№ п/п	Подход/наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость с учетом округления с НДС, руб.	Итоговая справедливая стоимость с учетом округления без НДС, руб.
	Амирхана Еники, д.4/2						
5	Нежилое помещение, №34-56, общ.площ. 299,5кв.м, РТ, г.Казань, ул. Баумана, д.42/9	не применялся	17 506 213	19 193 939	17 843 758	**17 840 000**	**15 120 000**
	Нежилые помещения г. Нижнекамск						
6	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Мира, зд.48 (пом. 106-107), (лит. А), (117,2 кв.м)	не применялся	4 092 528	3 705 116	4 015 045	**4 020 000**	**3 410 000**
7	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.13 (пом.1), (лит. А), (149,3 кв.м)	не применялся	5 213 433	4 719 913	5 114 729	**5 110 000**	**4 330 000**
8	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.7 (пом.1), (лит. А), (255,3 кв.м)	не применялся	6 401 441	6 941 023	6 509 357	**6 510 000**	**5 520 000**
9	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, зд.20А (пом.6), (лит. А), (66,8 кв.м)	не применялся	2 612 513	2 111 790	2 512 369	**2 510 000**	**2 130 000**
10	Нежилое помещение, этаж 1, ул. Корабельная, зд.30 (пом. 13), (лит. А), (59,2 кв.м)	не применялся	2 315 281	1 871 526	2 226 530	**2 230 000**	**1 890 000**
	Жилые помещения Нижнекамск						
11	Жилое помещение, просп. Химиков, д. 1Б, кв. 6, этаж 6 (152,6 кв.м)	не применялся	1 919 470	не применялся	1 919 470	**1 920 000**	**1 920 000**
	Итого по недвижимости:		**84 725 322**	**81 481 372**	**84 460 426**	**84 450 000**	**71 880 000**

Окончательная оценка обычно округляется с тем, чтобы показать степень точности оценки.

Сводный расчет оцениваемого имущества представлен в табл.15.2.

Таблица 05-2 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ НА 24.04.2019 г.

№ п/п	Наименование объекта	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость с учетом округления с НДС, руб.	Итоговая справедливая стоимость с учетом округления без НДС, руб.
	Нежилые помещения г. Казань			
1	Нежилые помещения №1,3,4,9,11,14-17,19,21,27,28,31,33,34,35,41-43, назначение: нежилое, общая площадь 581,8 кв.м., этаж 1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1002	24 220 731	**24 220 000**	**20 530 000**
2	Помещения №№ 11-17,17а,18,18а,19-22,22а назначение: нежилое, общая площадь 222,8 кв.м., этаж подвал №1, адрес объекта: г. Казань, ул. Достоевского, 74, пом. 1003	6 974 099	**6 970 000**	**5 910 000**
3	Максима Горького, 29/19 Помещения нежилые 65,7 кв.м. № 2,3,3а,4,4а,31,32,32а,33; 2 этаж.	4 211 452	**4 210 000**	**3 570 000**
4	Нежилое помещение №1002, общая площадь 228,7 кв.м, цокольный этаж, номера на поэтажном плане 1-10, 16-21, г. Казань, ул. Амирхана Еники, д.4/2	8 912 884	**8 910 000**	**7 550 000**
5	Нежилое помещение, №34-56, общ.площ. 299,5кв.м, РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.42/9	17 843 758	**17 840 000**	**15 120 000**
	Нежилые помещения г. Нижнекамск			
6	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Мира, зд.48 (пом. 106-107), (лит. А), (117,2 кв.м)	4 015 045	**4 020 000**	**3 410 000**
7	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.13 (пом.1), (лит. А), (149,3 кв.м)	5 114 729	**5 110 000**	**4 330 000**
8	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, д.7 (пом.1), (лит. А), (255,3 кв.м)	6 509 357	**6 510 000**	**5 520 000**
9	Нежилое помещение, этаж 1, просп. Строителей, зд.20А (пом.6), (лит. А), (66,8 кв.м)	2 512 369	**2 510 000**	**2 130 000**
10	Нежилое помещение, этаж 1, ул. Корабельная, зд.30 (пом. 13), (лит. А), (59,2 кв.м)	2 226 530	**2 230 000**	**1 890 000**
	Жилые помещения Нижнекамск			
11	Жилое помещение, просп. Химиков, д. 1Б, кв. 6, этаж 6 (152,6 кв.м)	1 919 470	**1 920 000**	**1 920 000**
	Итого по недвижимости:	**84 460 426**	**84 450 000**	**71 880 000**

16 СЕРТИФИКАЦИЯ

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1 Факты, изложенные в заключении, верны и соответствуют действительности.

2 Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

3 Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4 Оценка была проведена, а заключение составлено в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, а также Федеральным стандартом оценки №7, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611 и нормативно-методическими документами по оценке имущества и переоценке основных фондов.

5 Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования знаний и умений, с применением доступных для этого средств и методов, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

С уважением, директор
ООО «ИК «БИЗНЕС-СОДЕЙСТВИЕ» ***/Гилязова А.А./***

Оценщик: ***/Карасев А.А./***

17 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1 Гражданский кодекс Российской Федерации.

2 Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3 ФСО №1, 2, 3, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, ФСО №7, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

4 Артеменков И.Л., Воронкин А.В., Линкольн В. Норт. Роль и место стандартов оценки в оценочной практике: Сравнительный анализ стандартов оценки. – Вопросы оценки / Профессиональный научно-практический журнал. – М.: Российское общество оценщиков. – Январь-март 1996. – С.35-50.

5 Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости / Учебное пособие // Пер. с англ.- М.: Ковалев А.И., Привалов В.И. Анализ финансового состояния предприятия. / Изд. 2-е, перераб. и доп.- М.: Центр экономики и маркетинга, 1997. -192с. РИО, 1994. – 231 с.

6 Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995 – 247с.

7 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.

8 Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов / Госстрой СССР. - М.: Стройиздат, 1970. – 32 с.

9 Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений / Учебно-методическое пособие. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. – 110 с.

10 Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя. - М.: Прейскурантиздат, 1988.

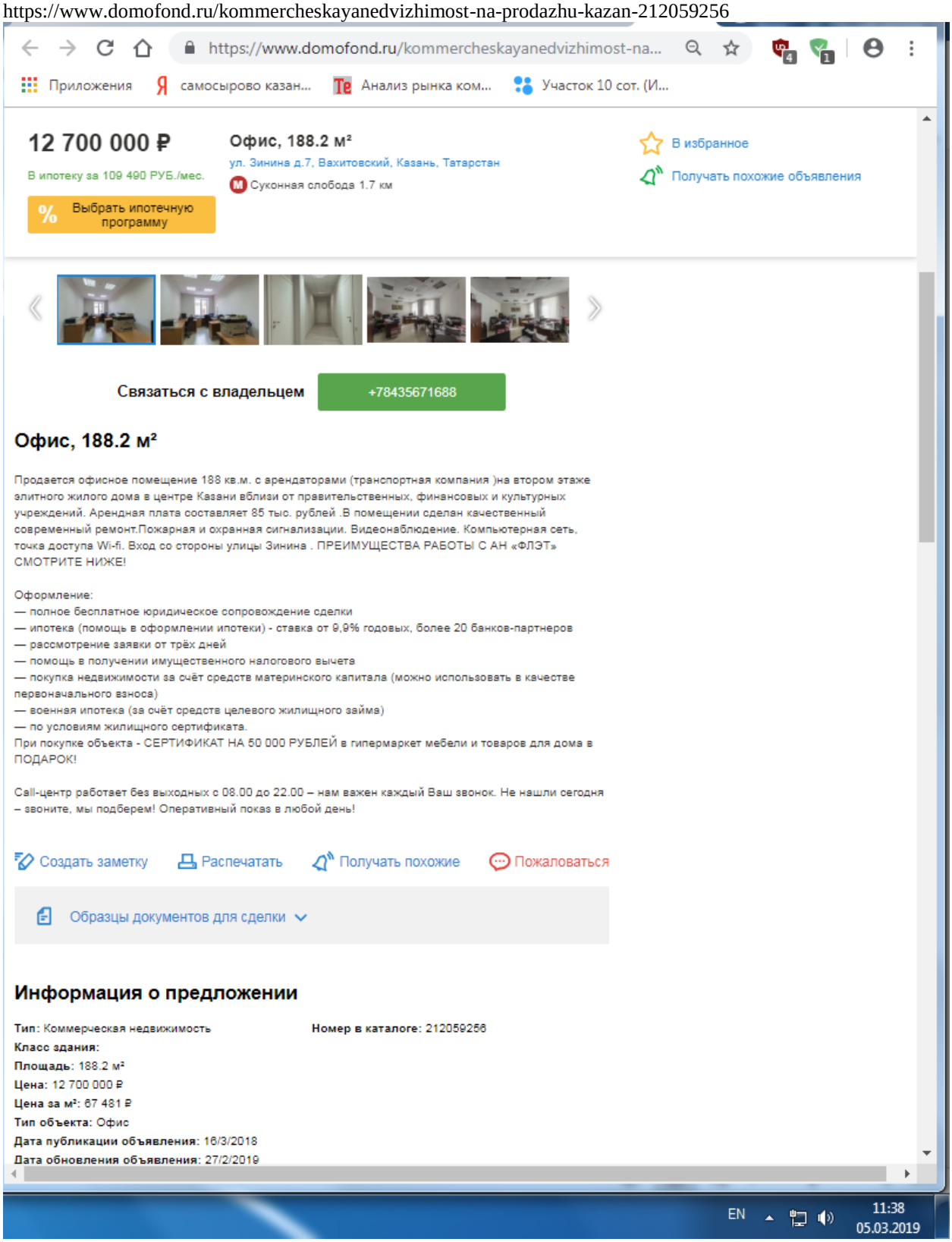
11 Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости / Республиканское управление технической инвентаризации. - М., 1995. – 90 с.

12 Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, Приволжский методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г.

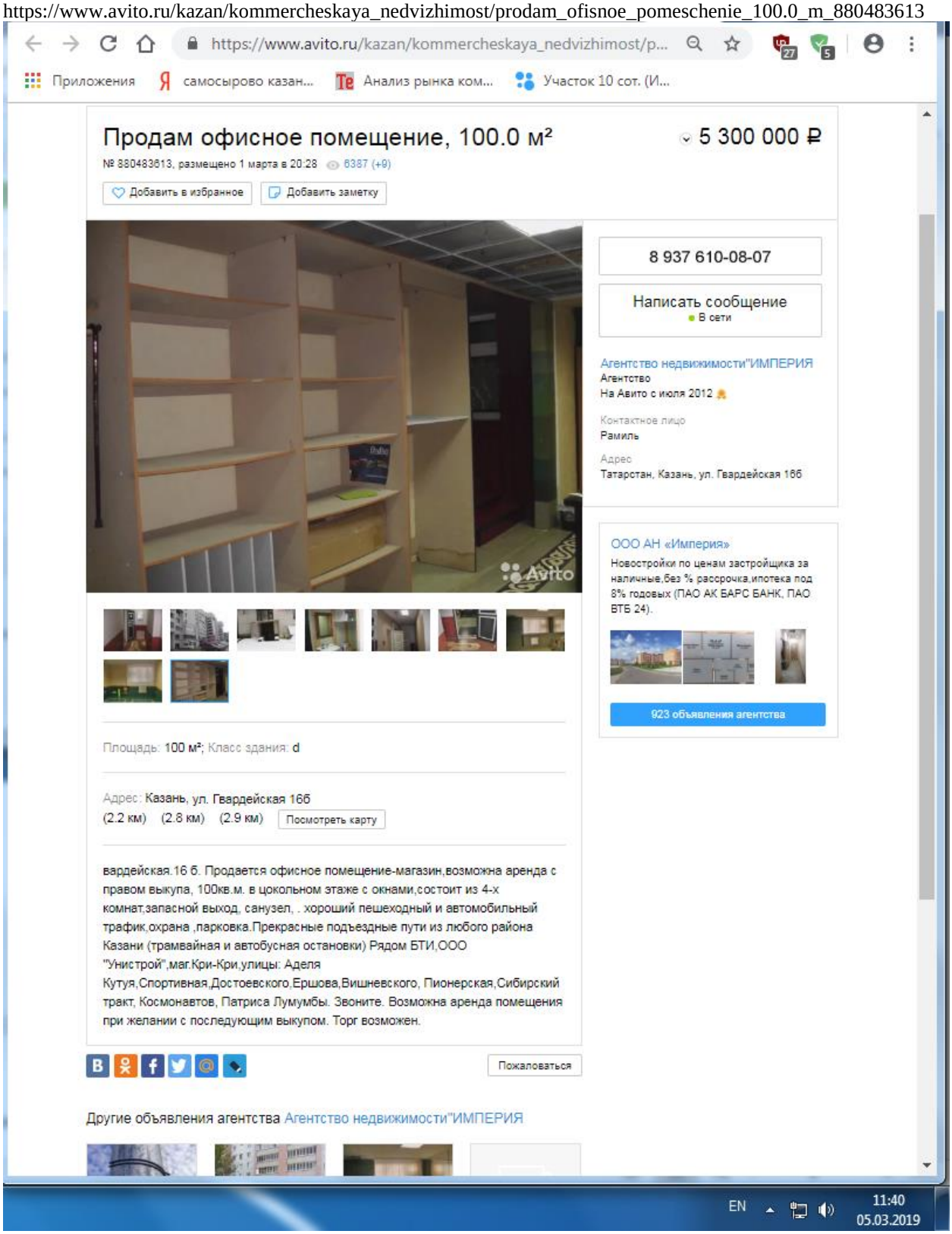
18 ПРИЛОЖЕНИЯ

СКРИНШОТЫ ОБЪЯВЛЕНИЙ О ПРЕДЛОЖЕНИИ ПРОДАЖИ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ

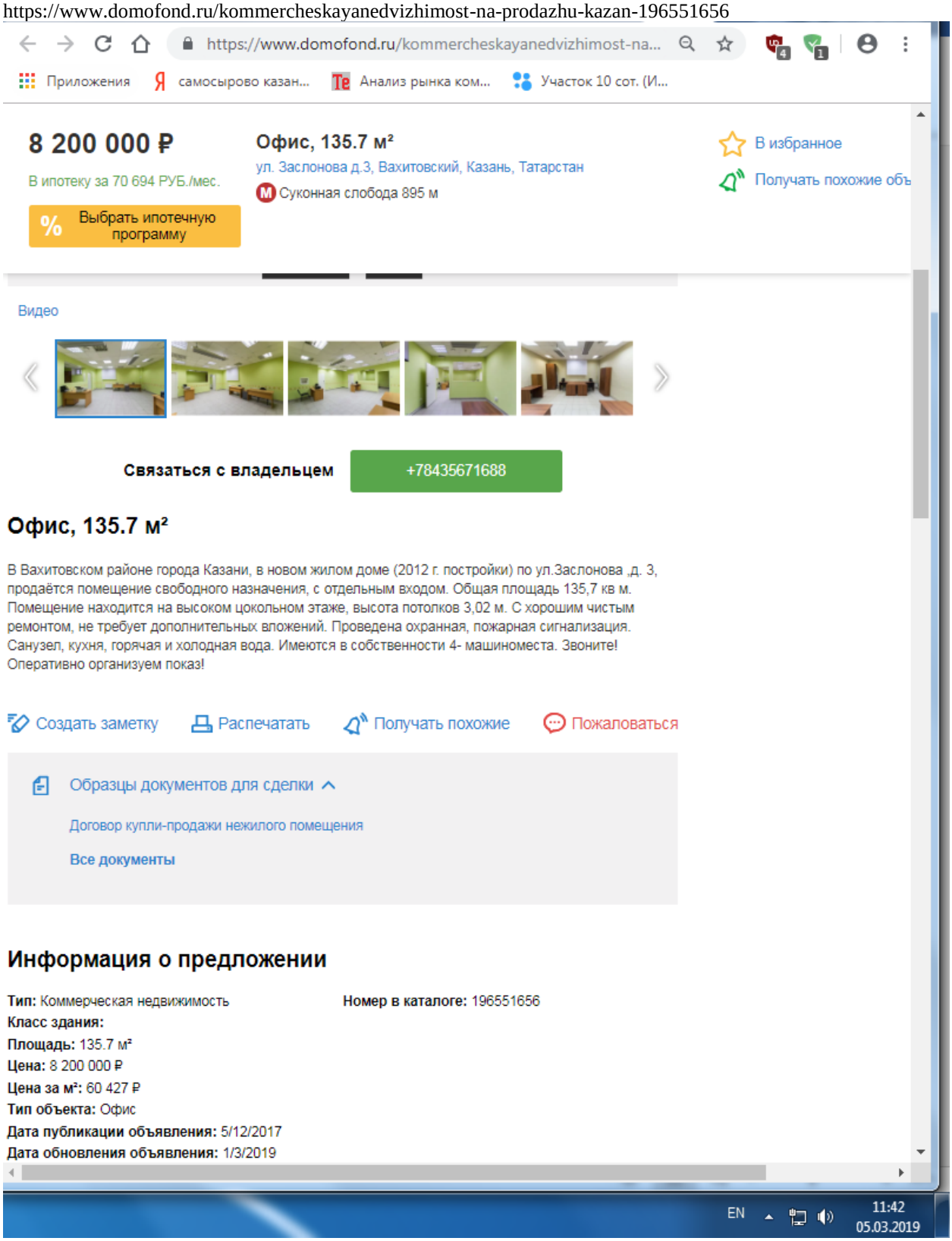
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-212059256



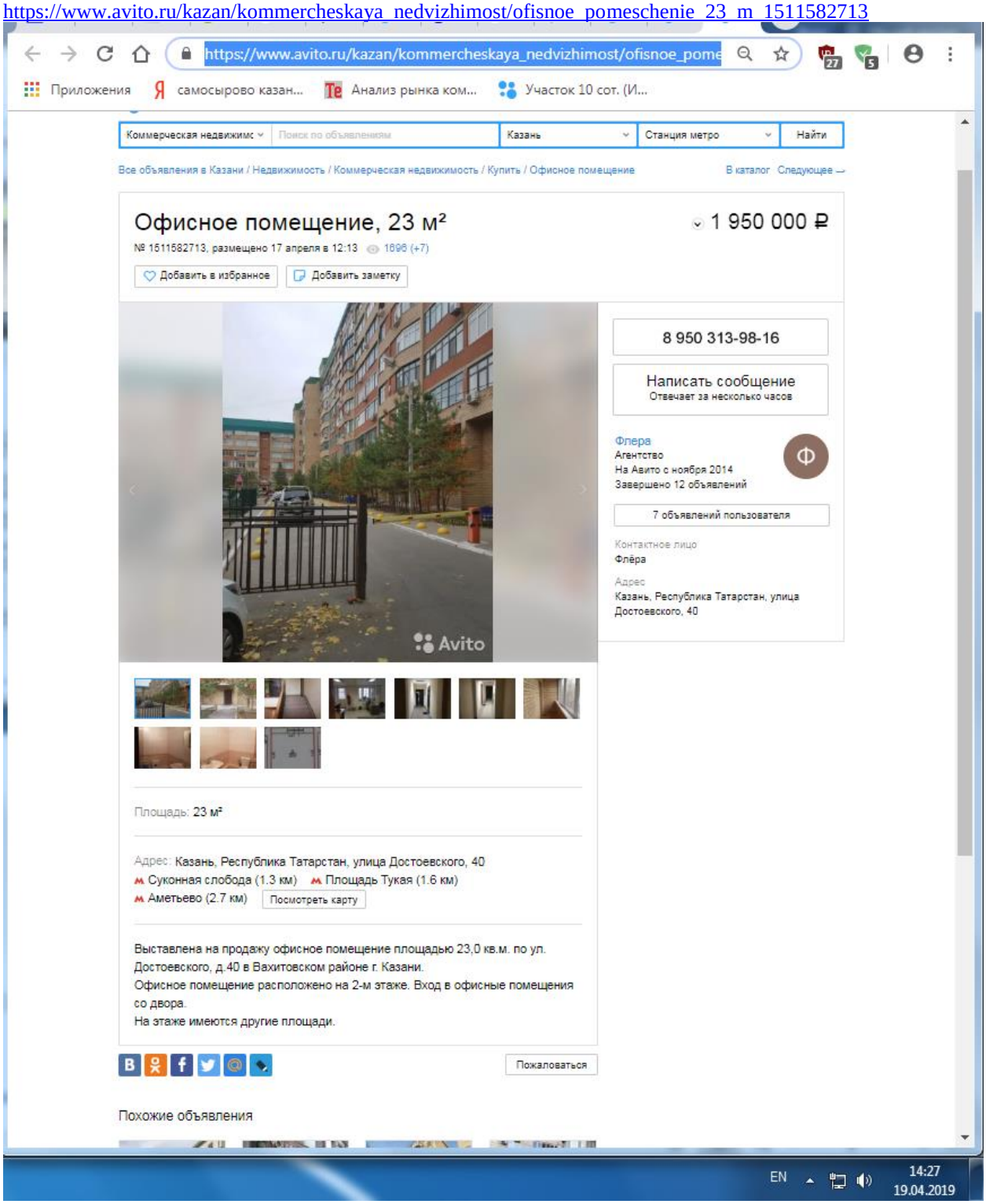
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_100.0_m_880483613



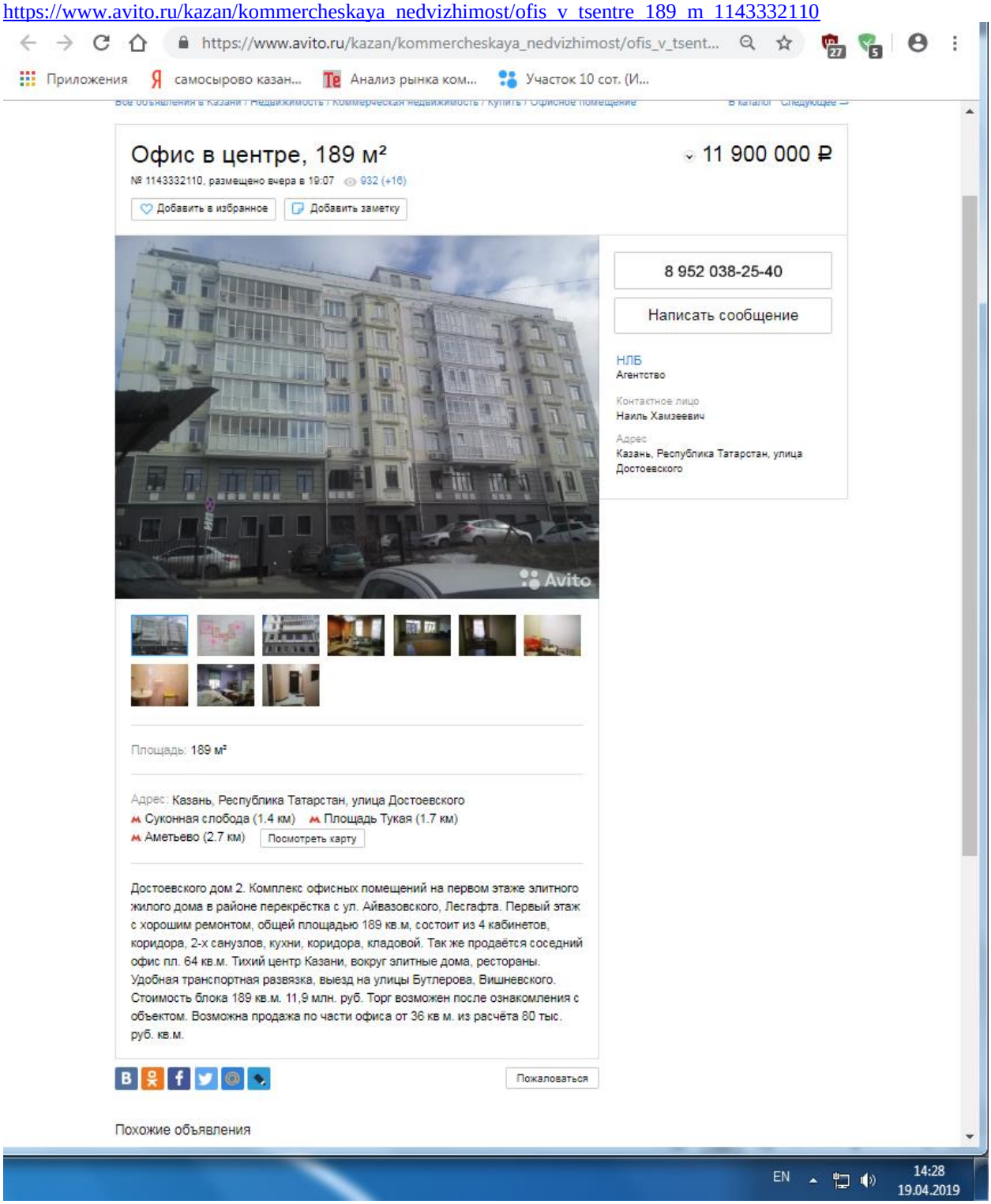
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-196551656



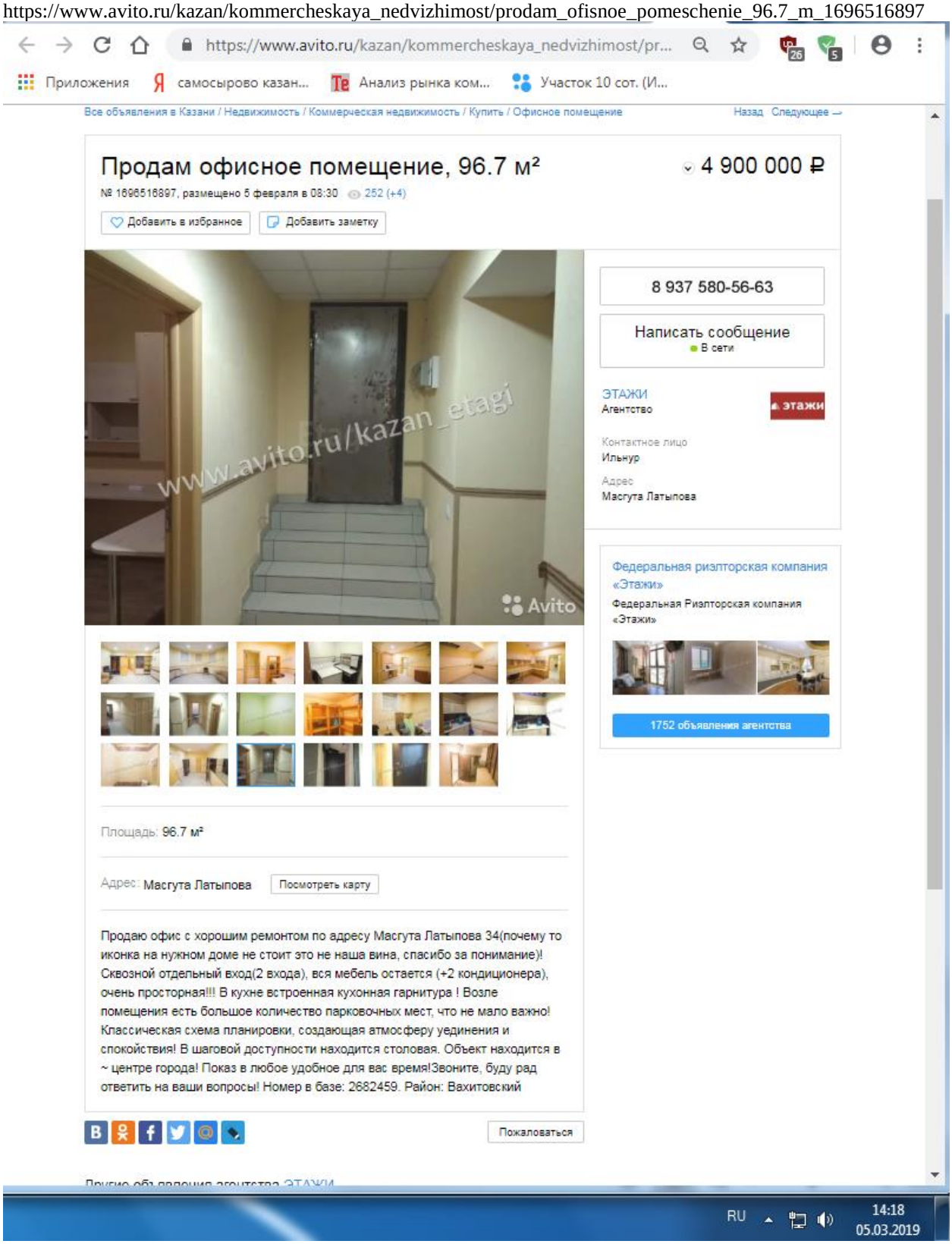
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_23_m_1511582713



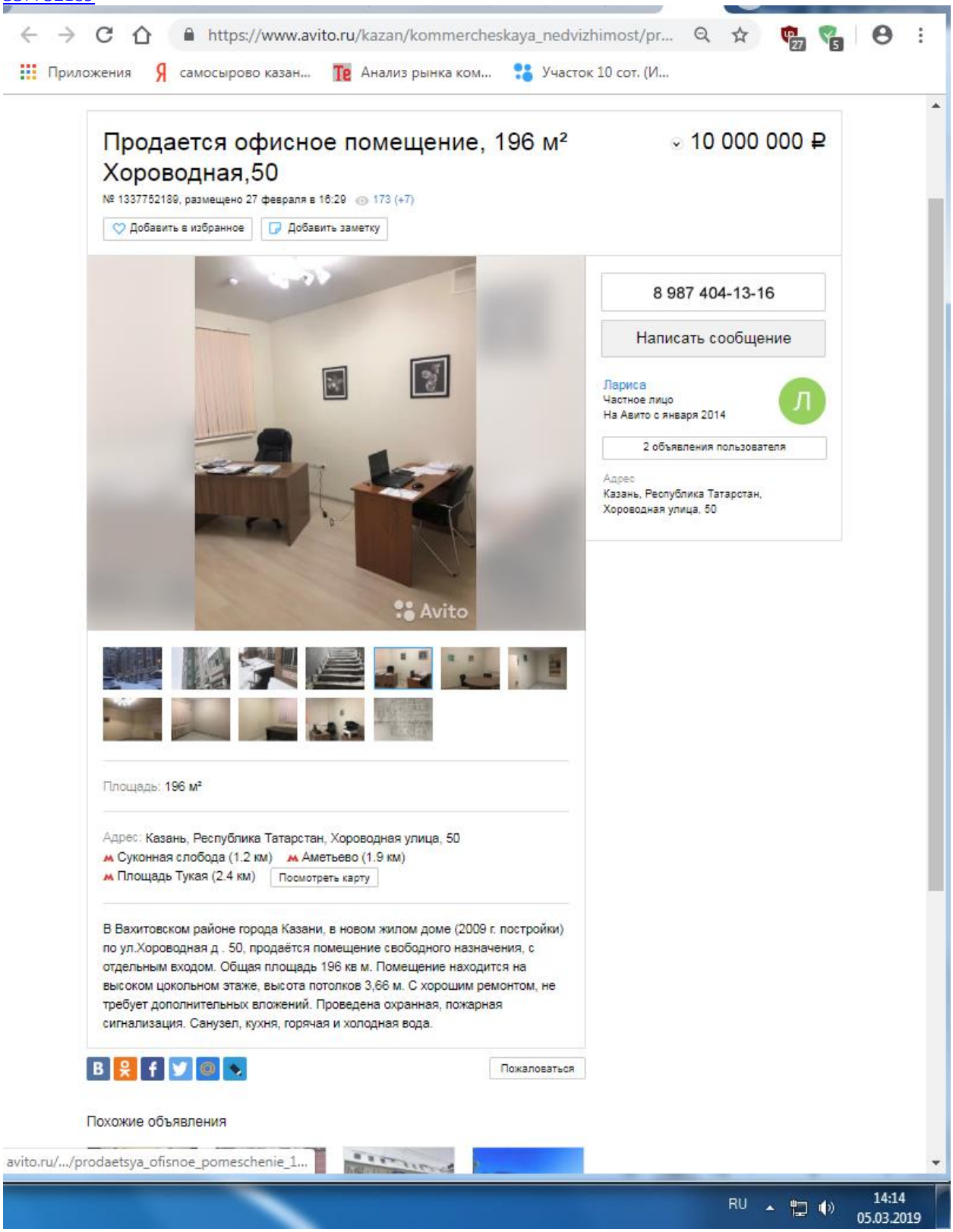
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_189_m_1143332110



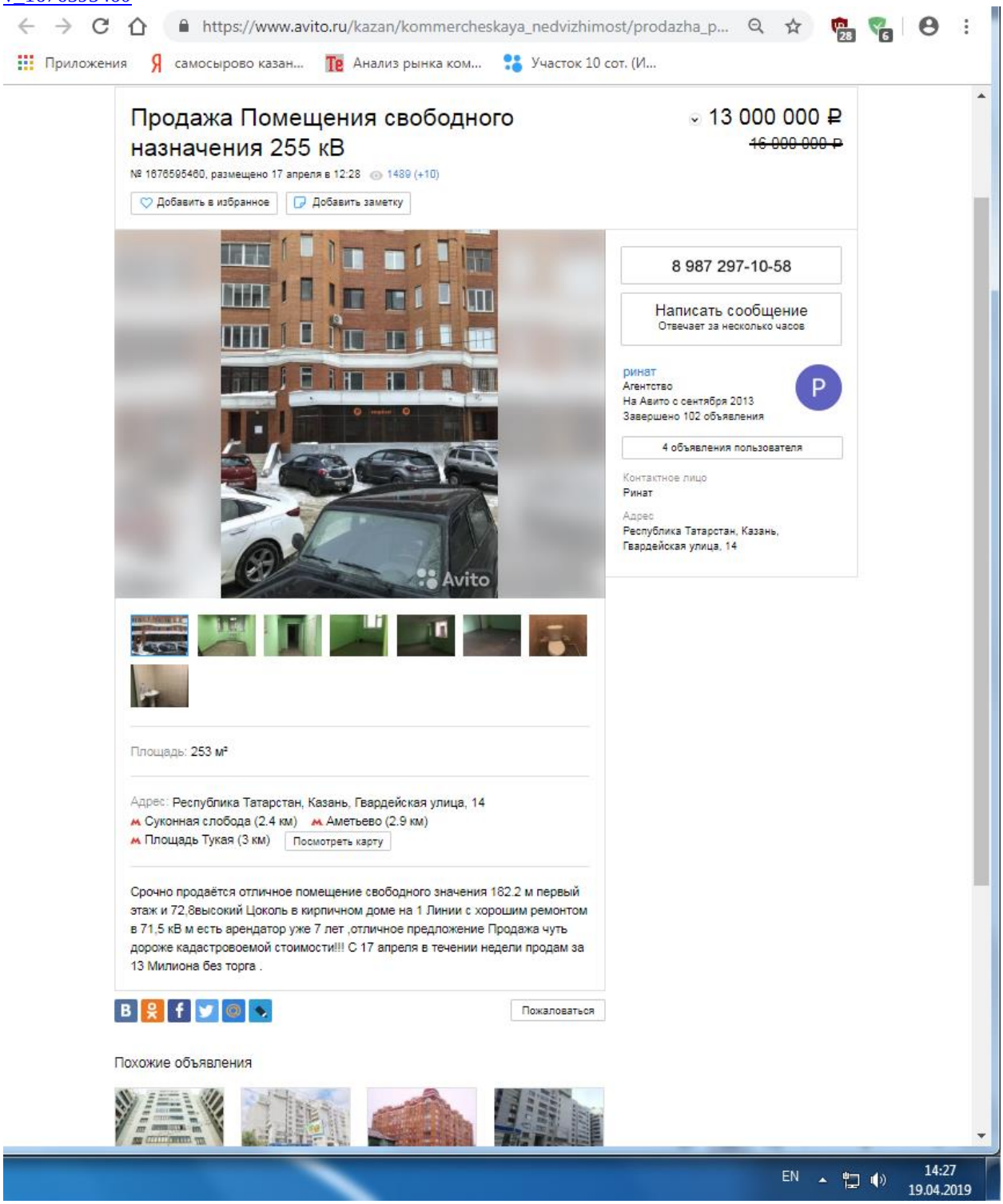
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_96.7_m_1696516897



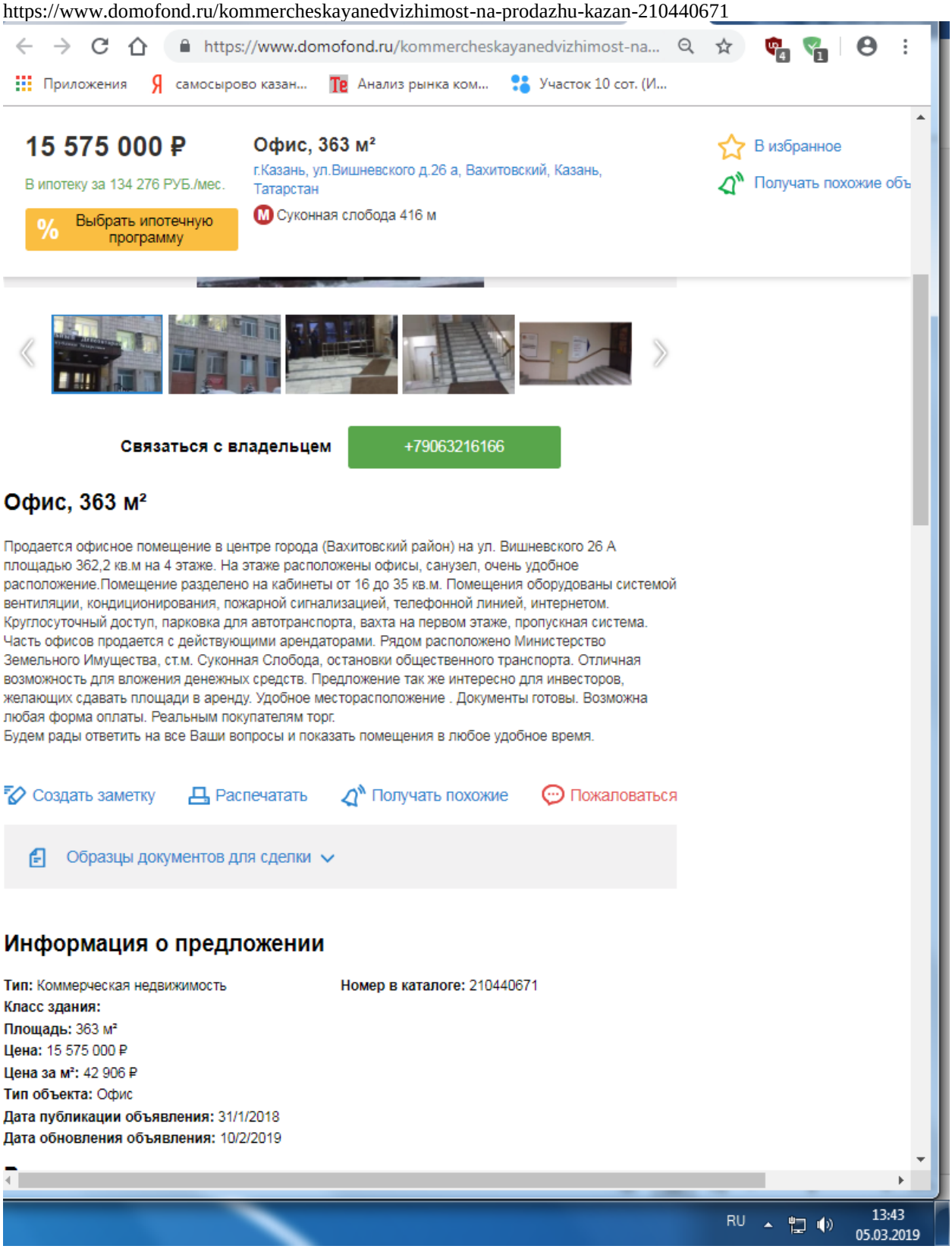
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_ofisnoe_pomeschenie_196_m_horovodnaya50_1337752189



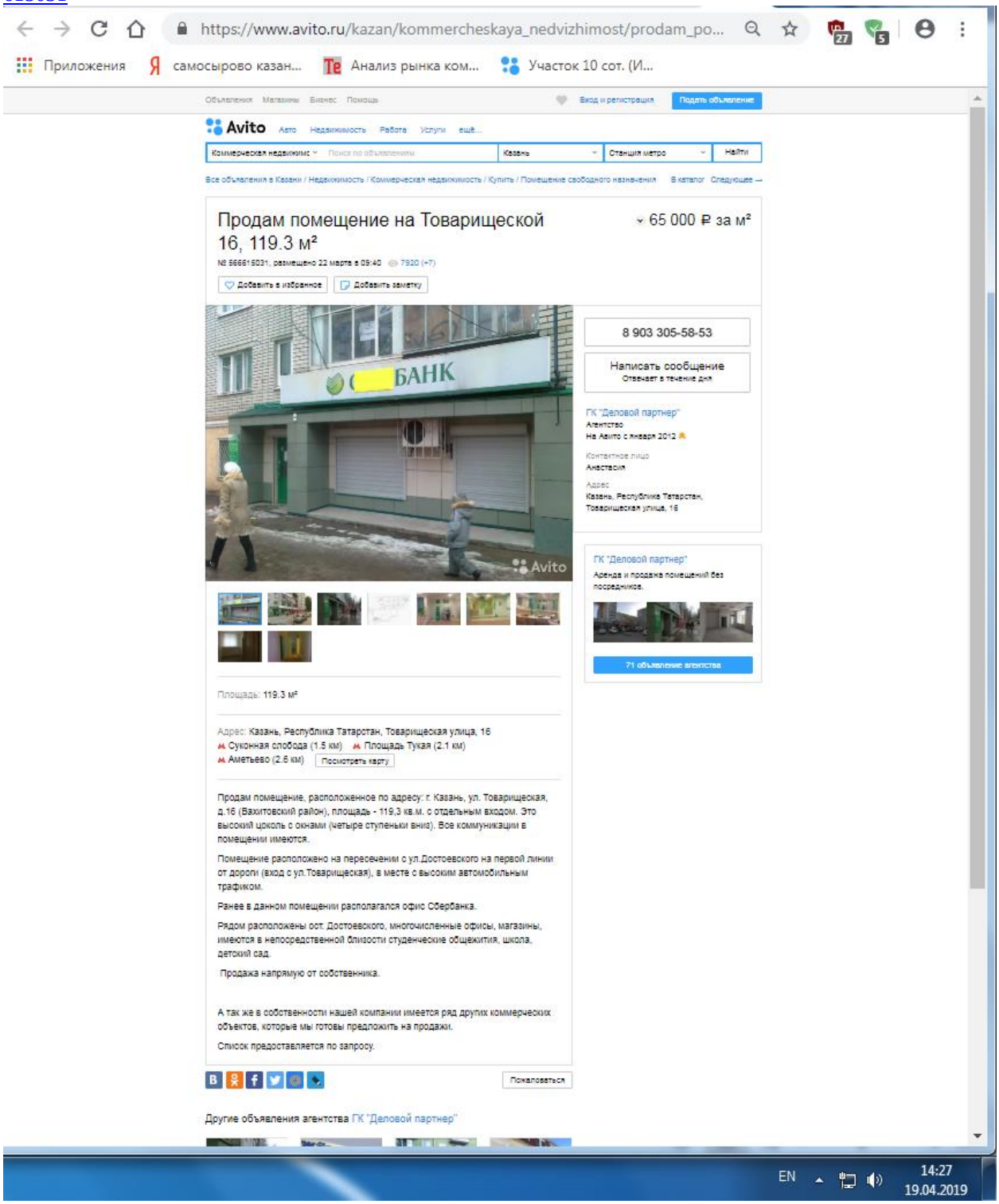
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_255_kv_1676595460



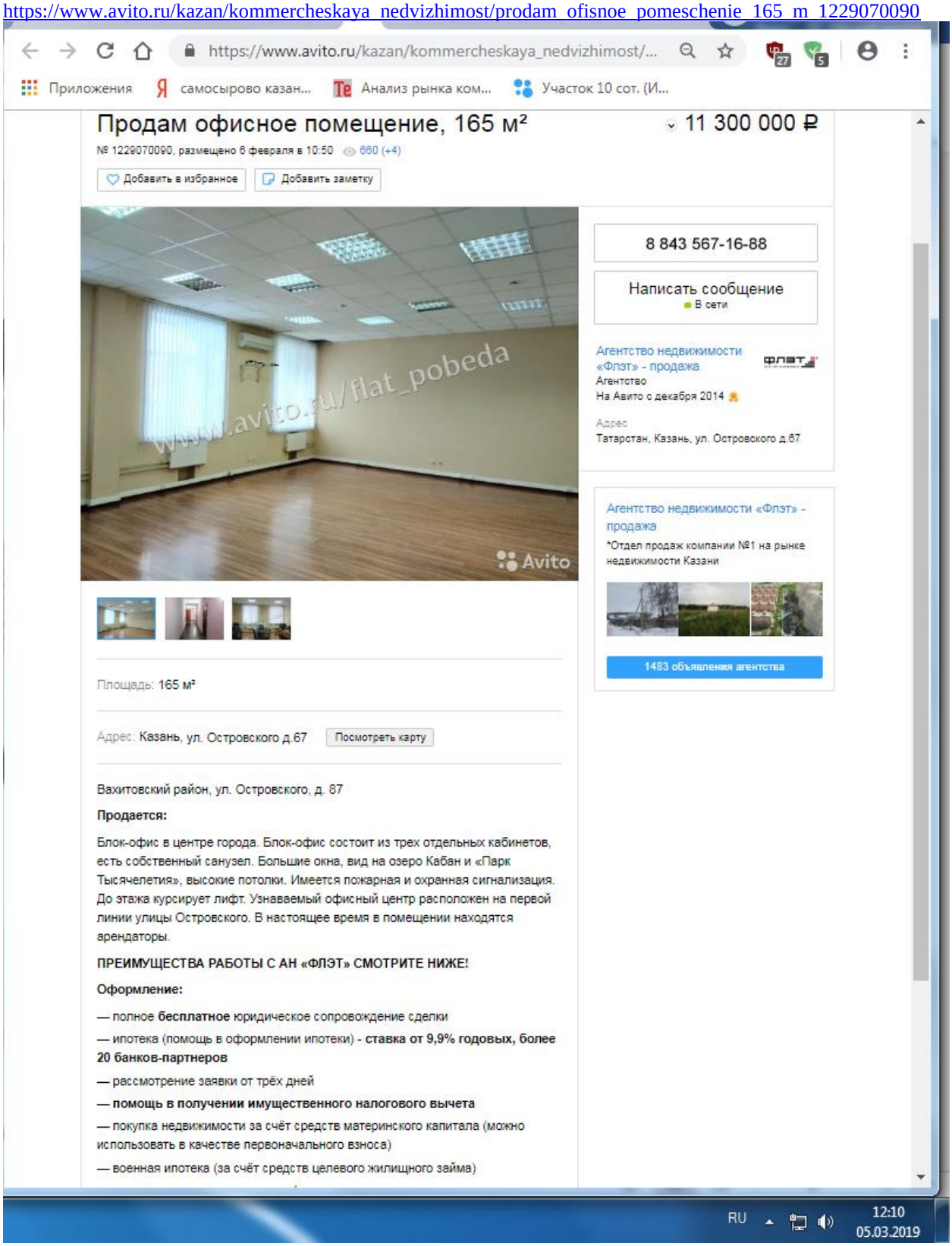
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-210440671



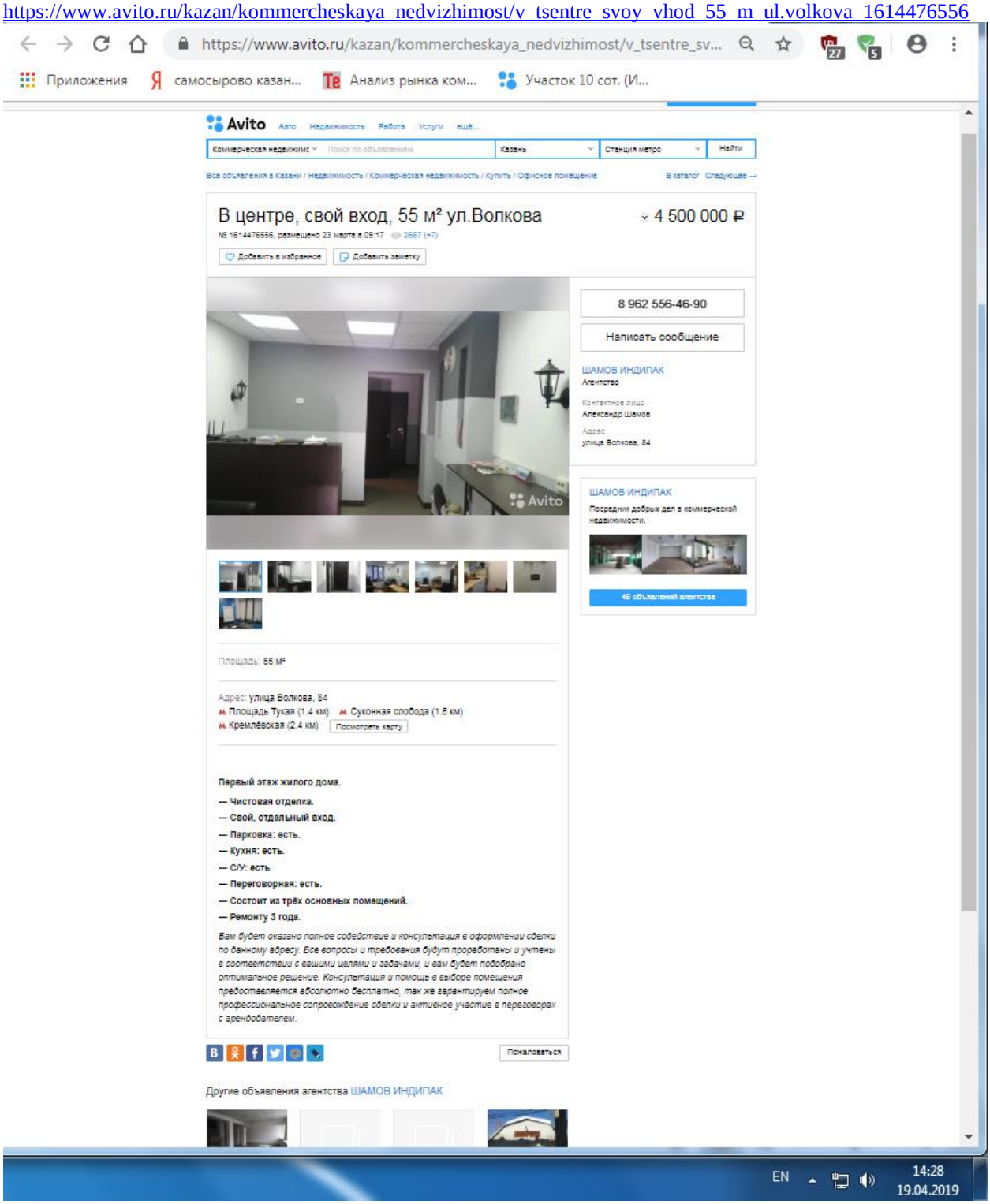
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_na_tovarischeskoy_16_119.3_m_566615031



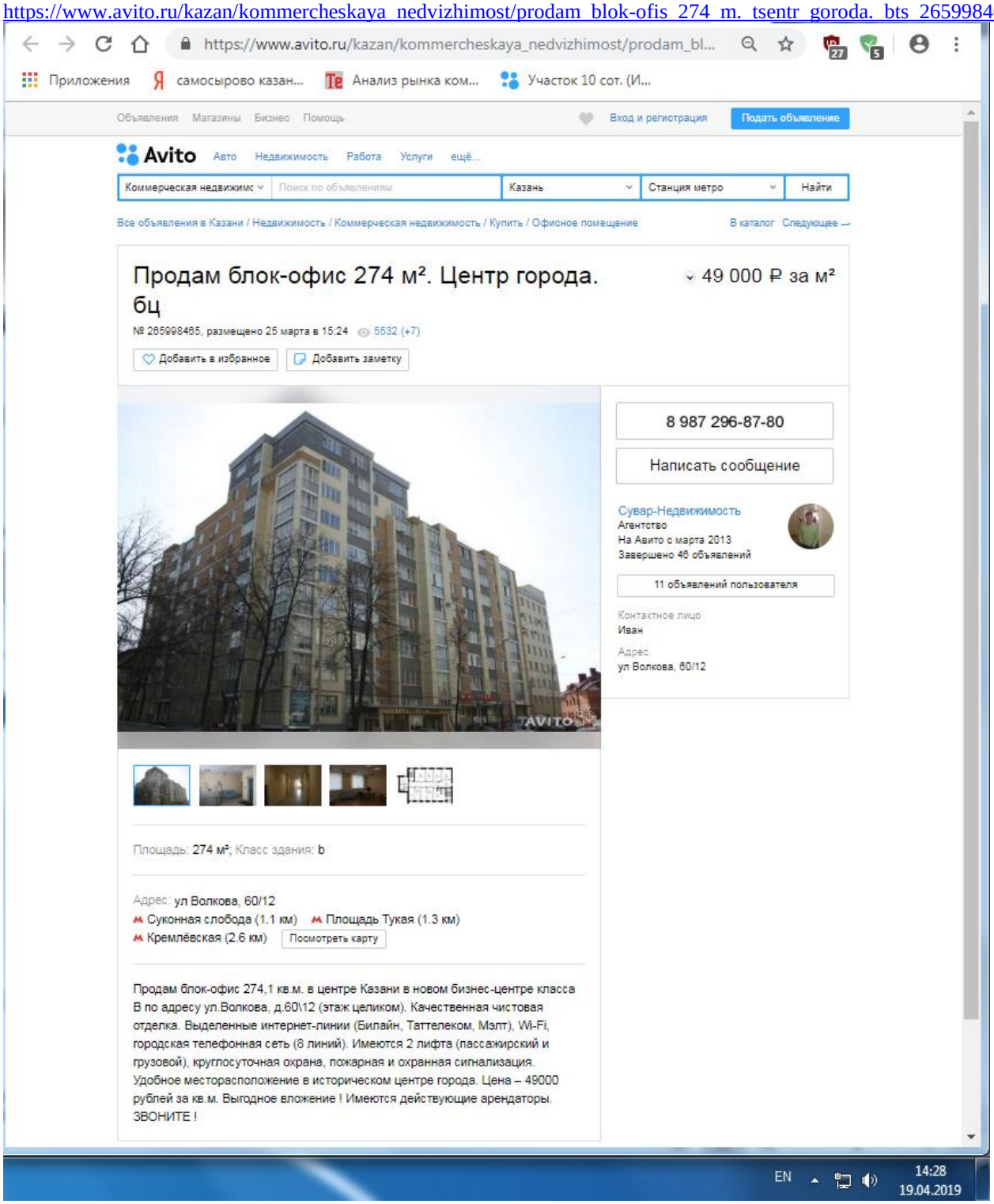
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_165_m_1229070090



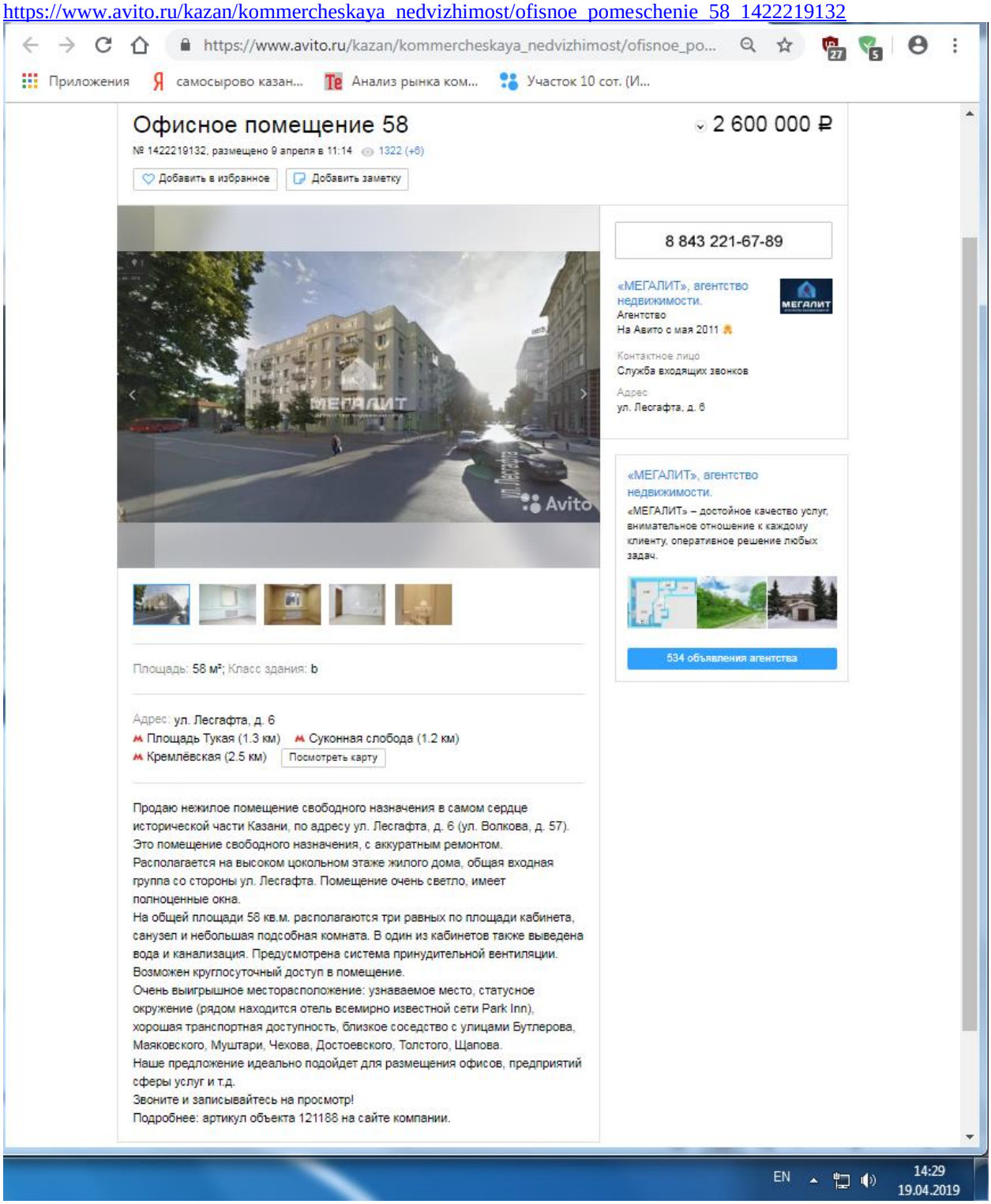
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/v_tsentre_svoy_vhod_55_m_ul.volkova_1614476556



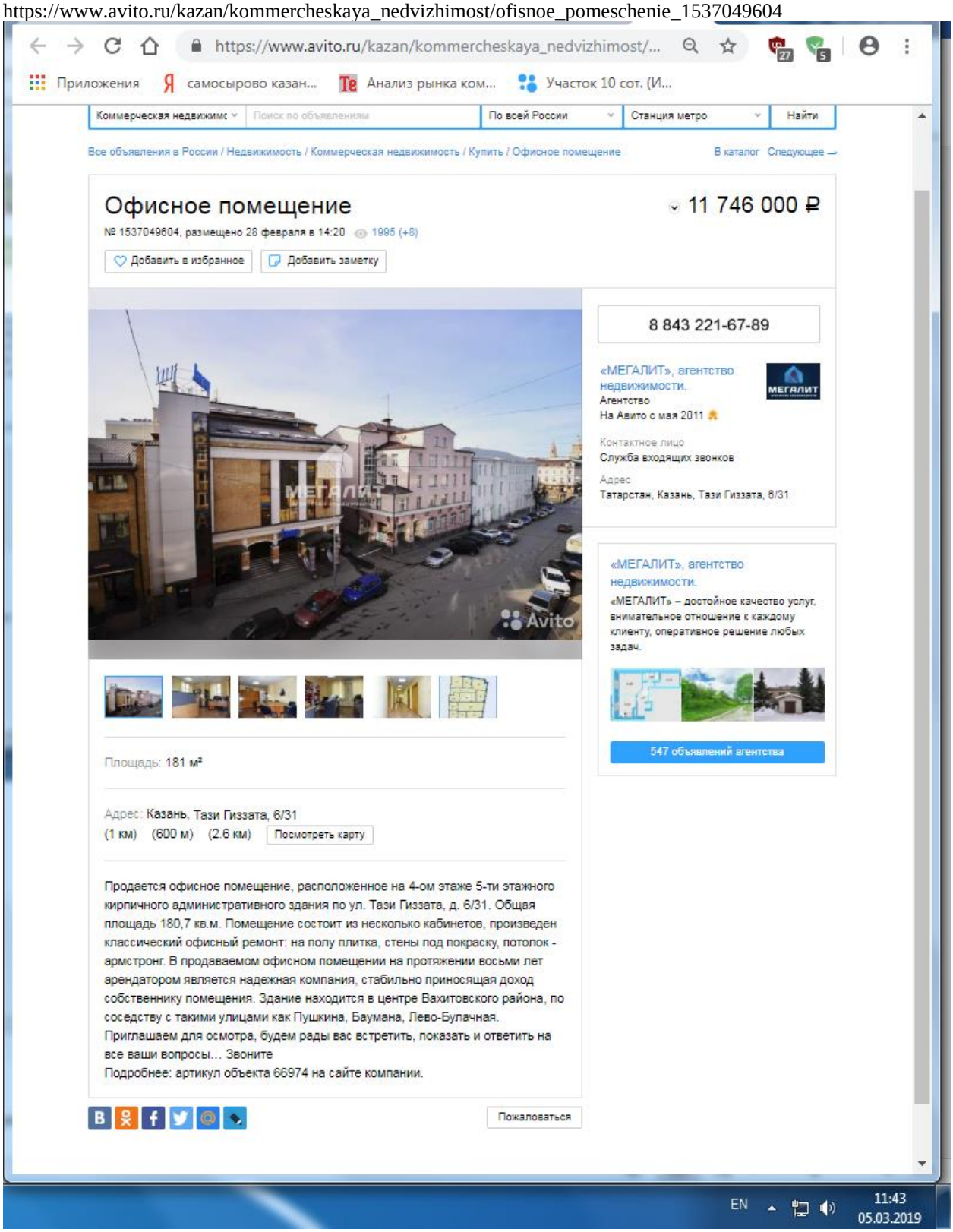
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_blok-ofis_274_m._tsentr_goroda._bts_265998465



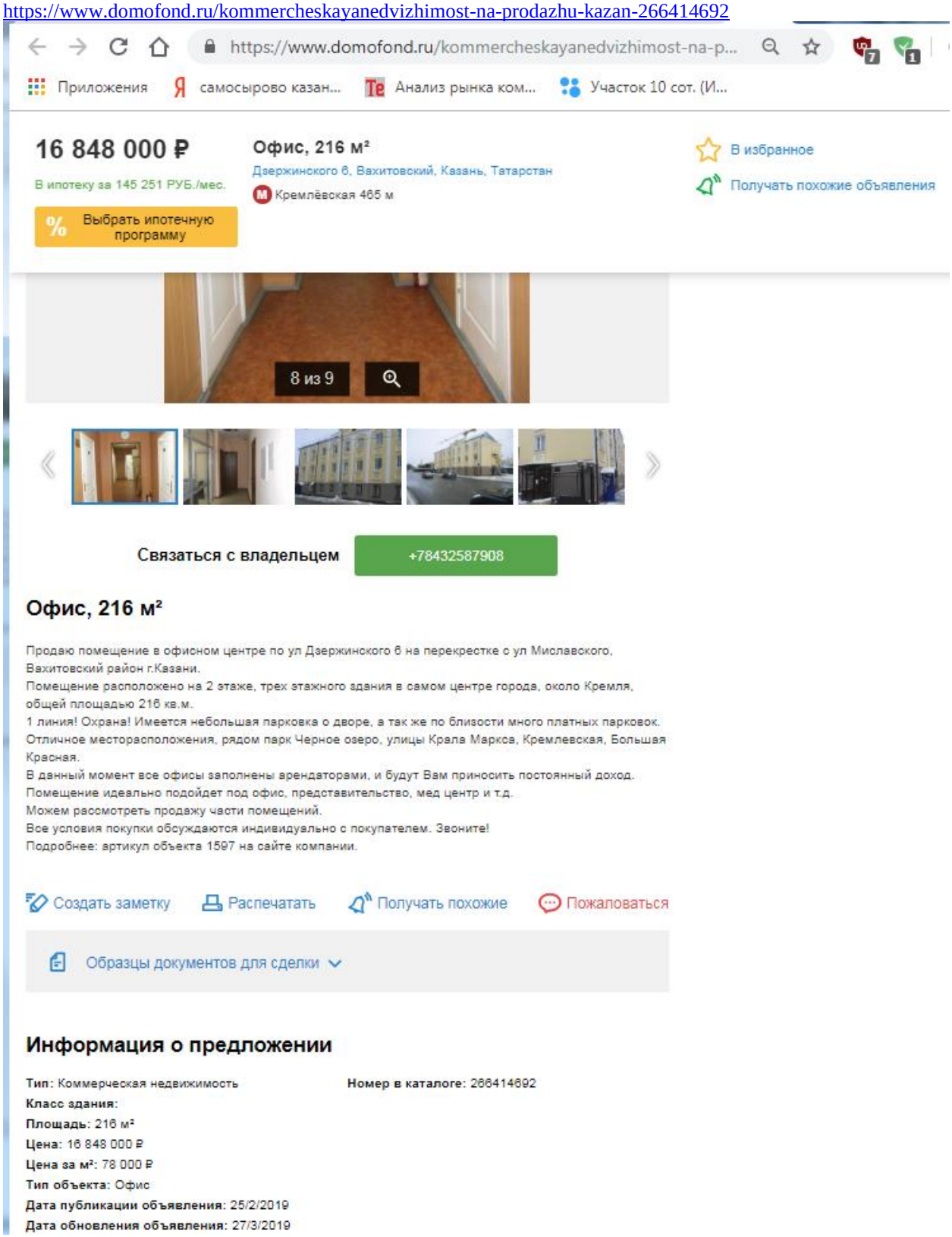
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_58_1422219132



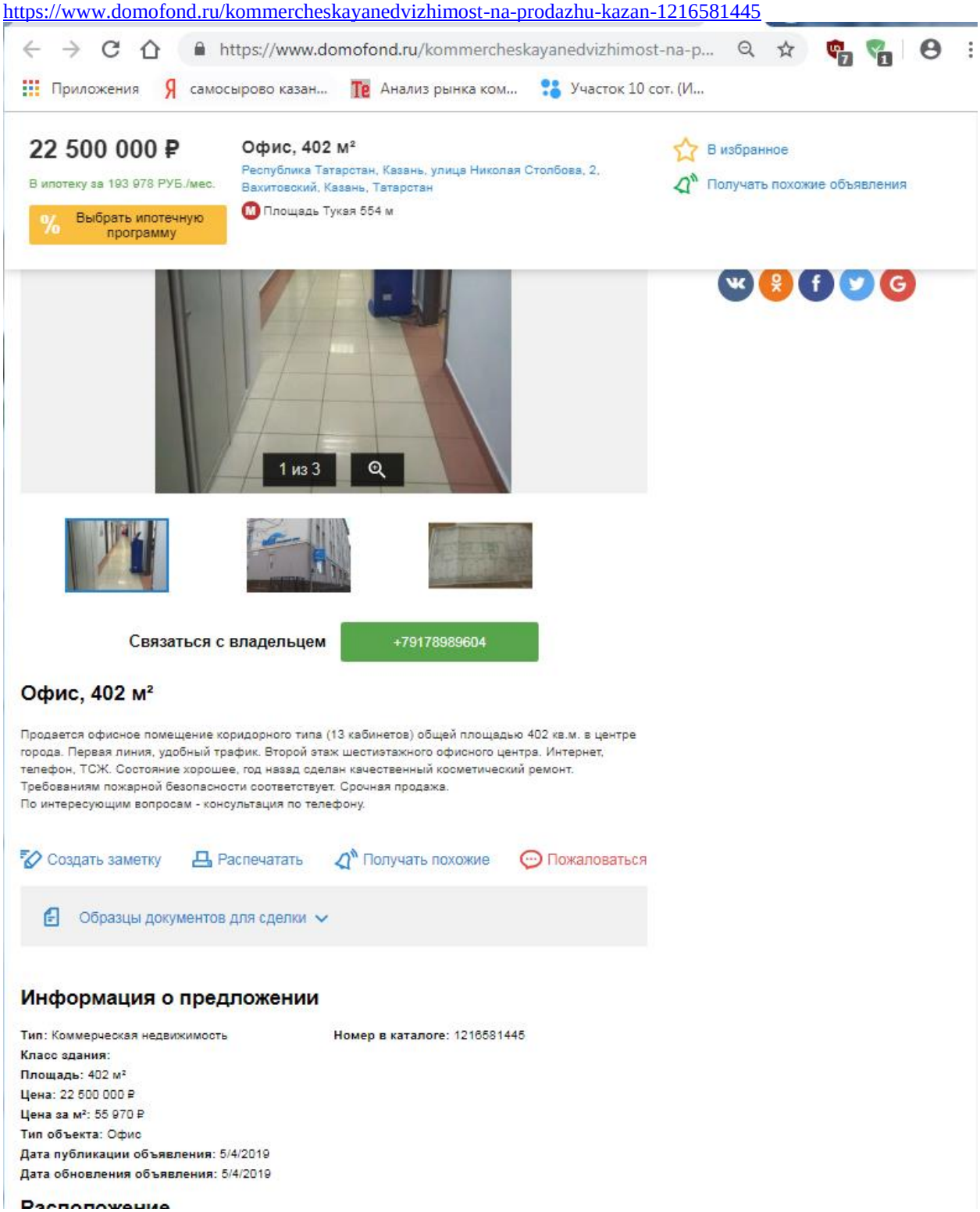
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1537049604



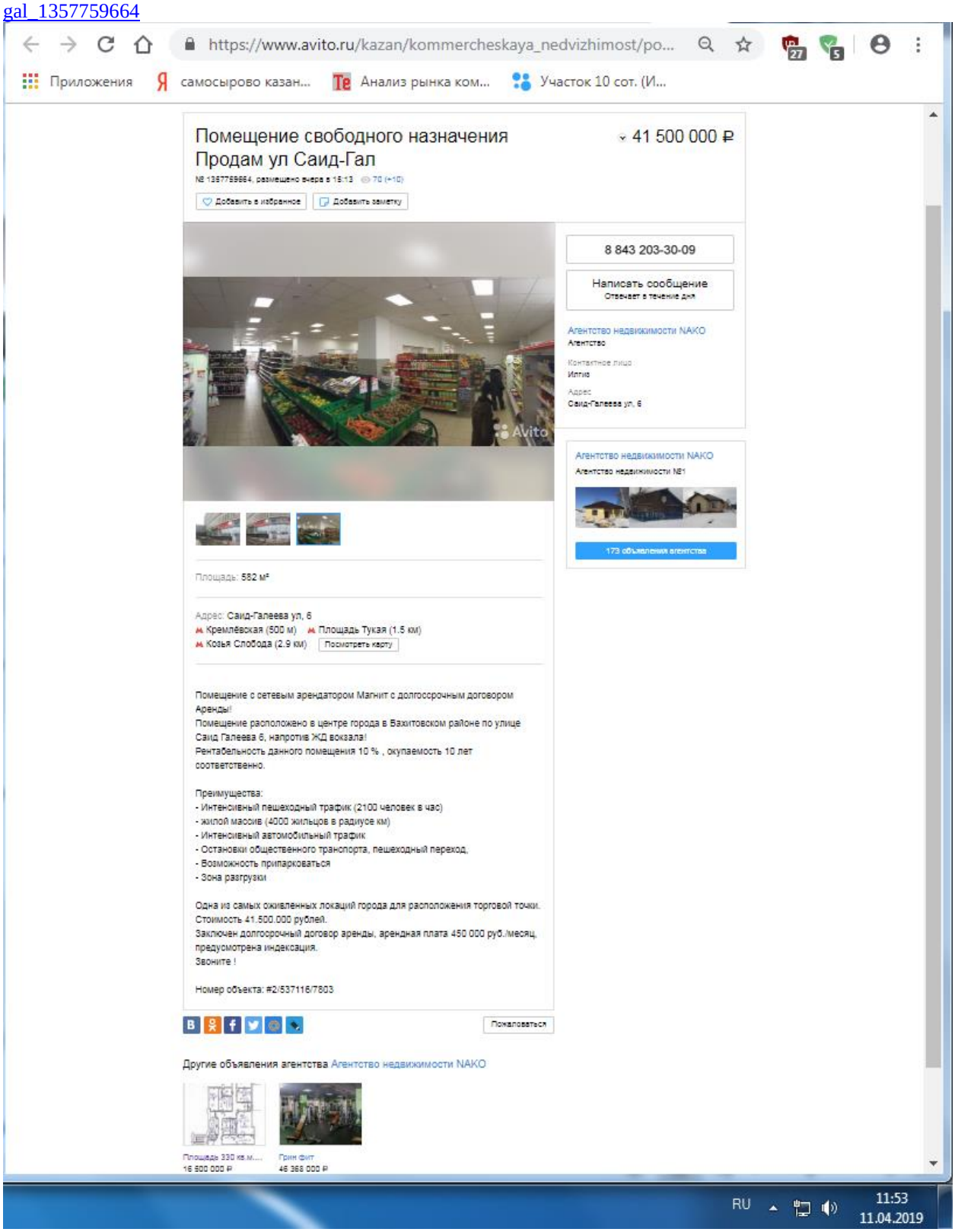
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-266414692



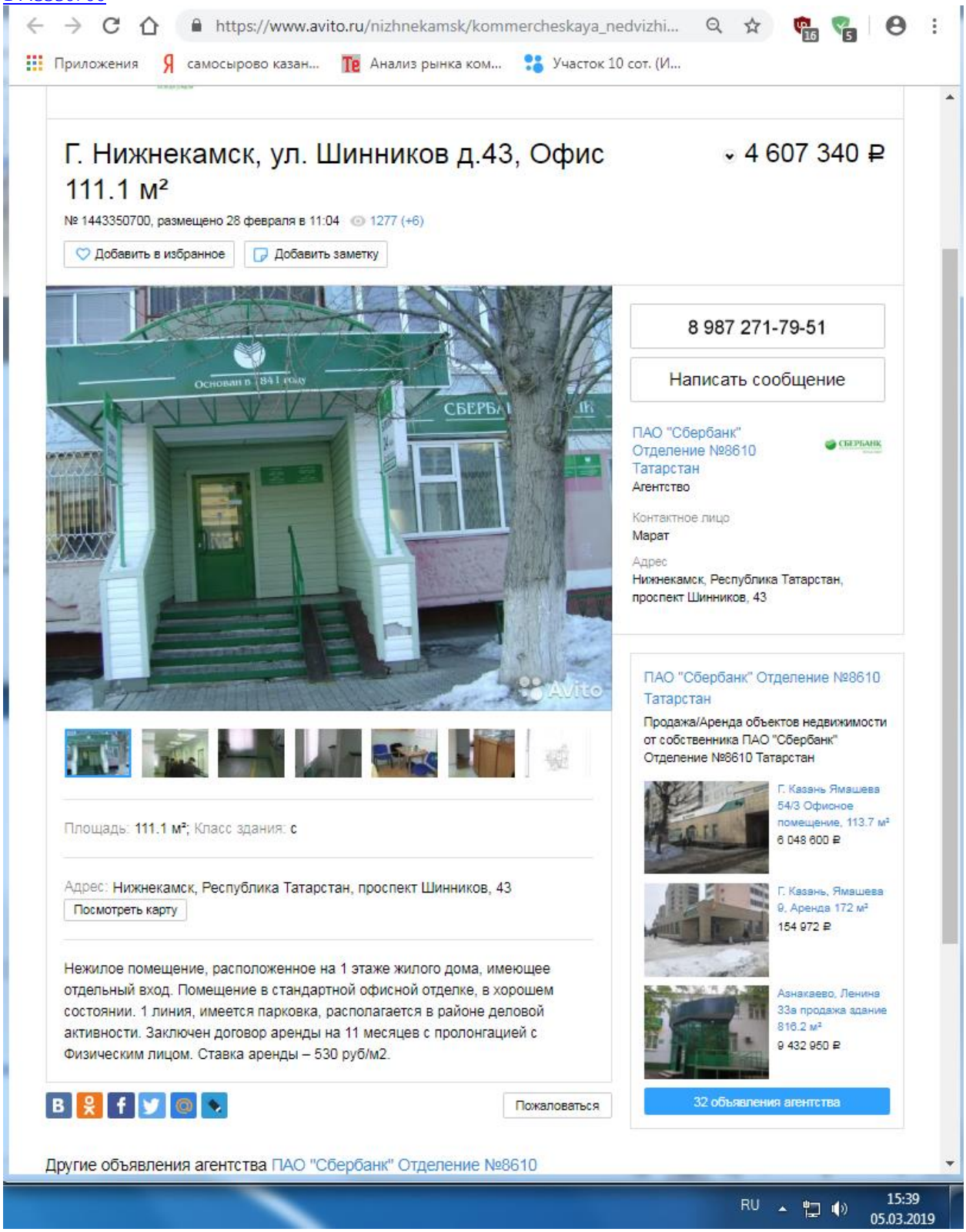
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1216581445



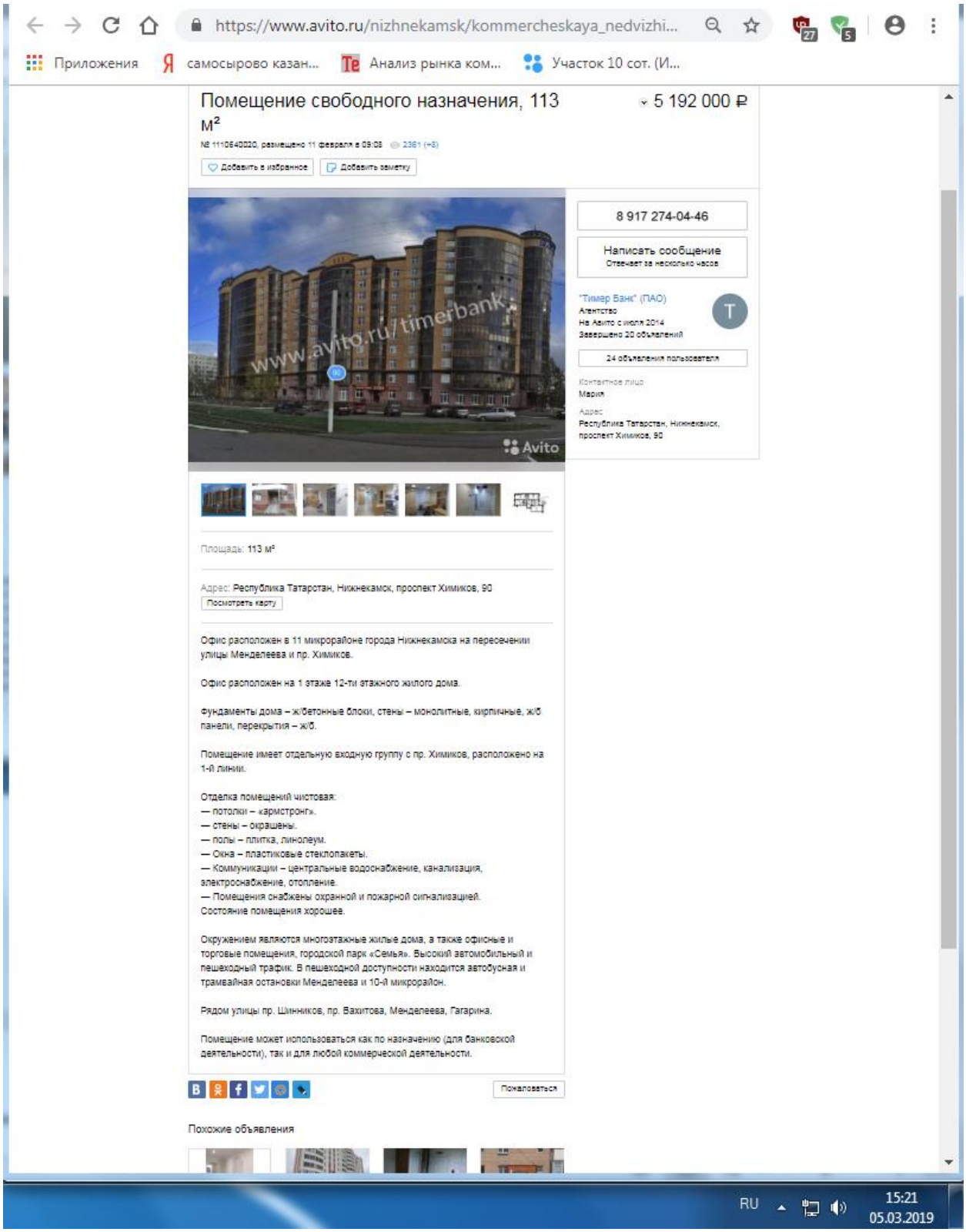
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_prodam_ul_said-gal_1357759664



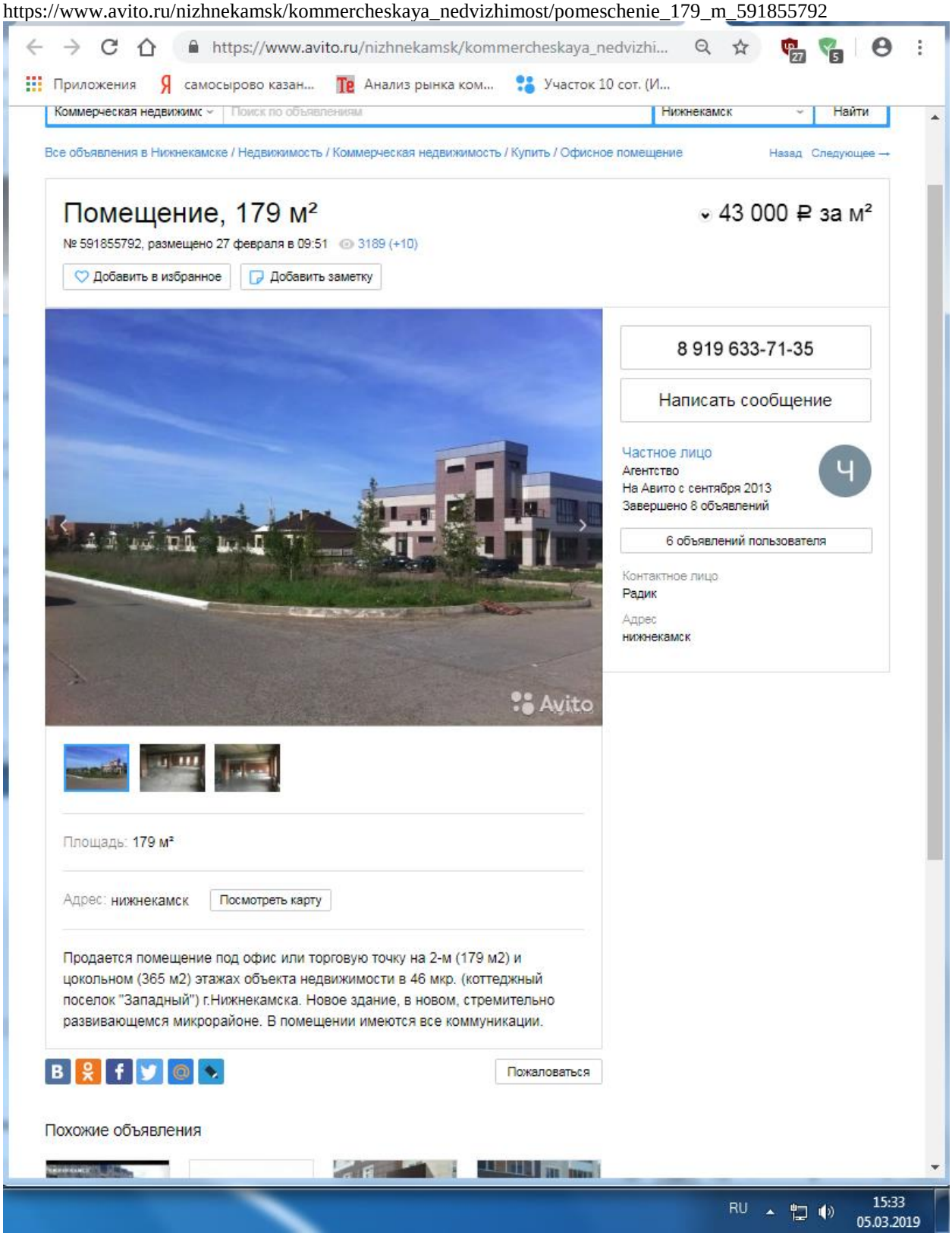
https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/g._nizhnekamsk_ul._shinnikov_d.43_ofis_111.1_m_1443350700



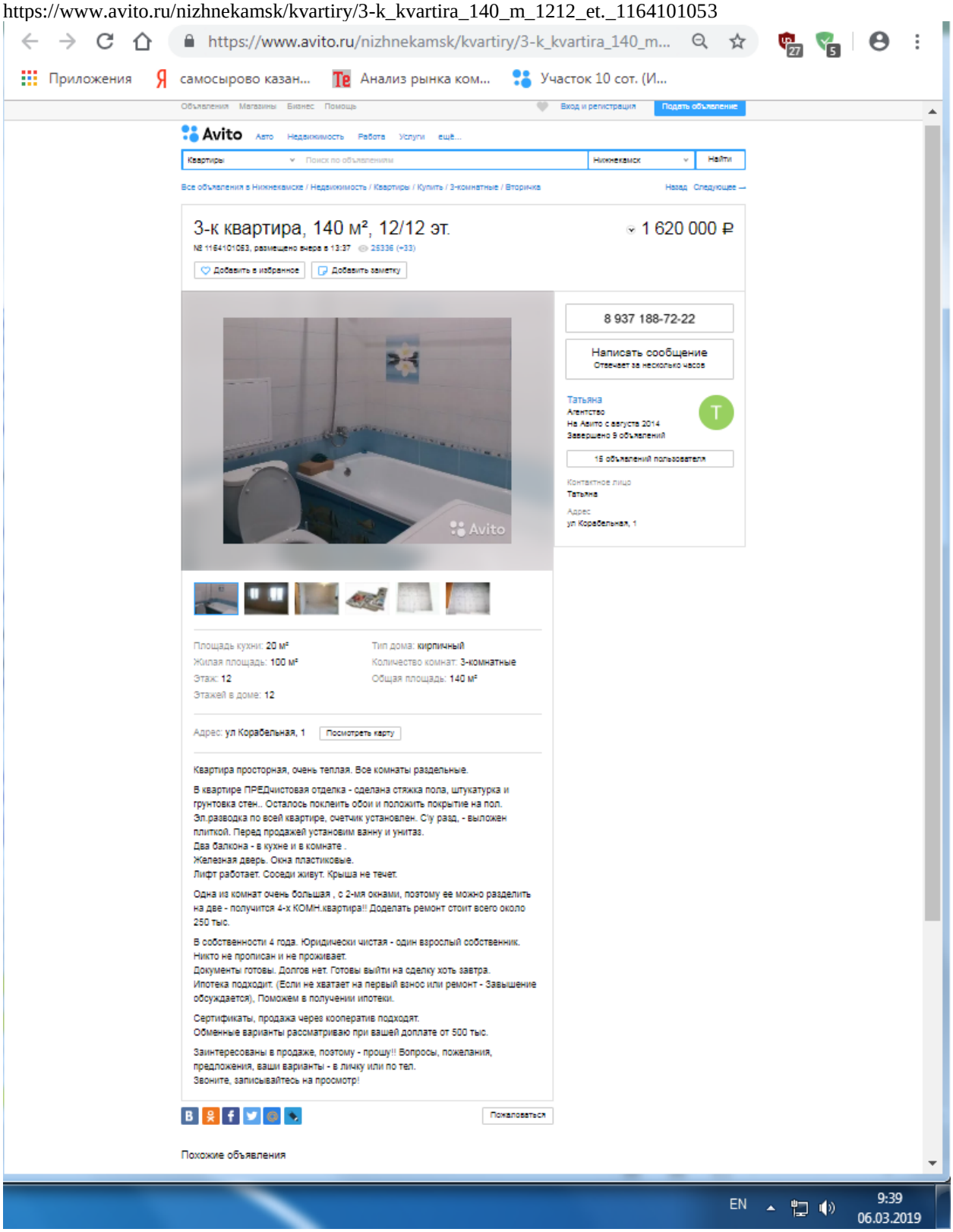
https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_113_m_1110640020



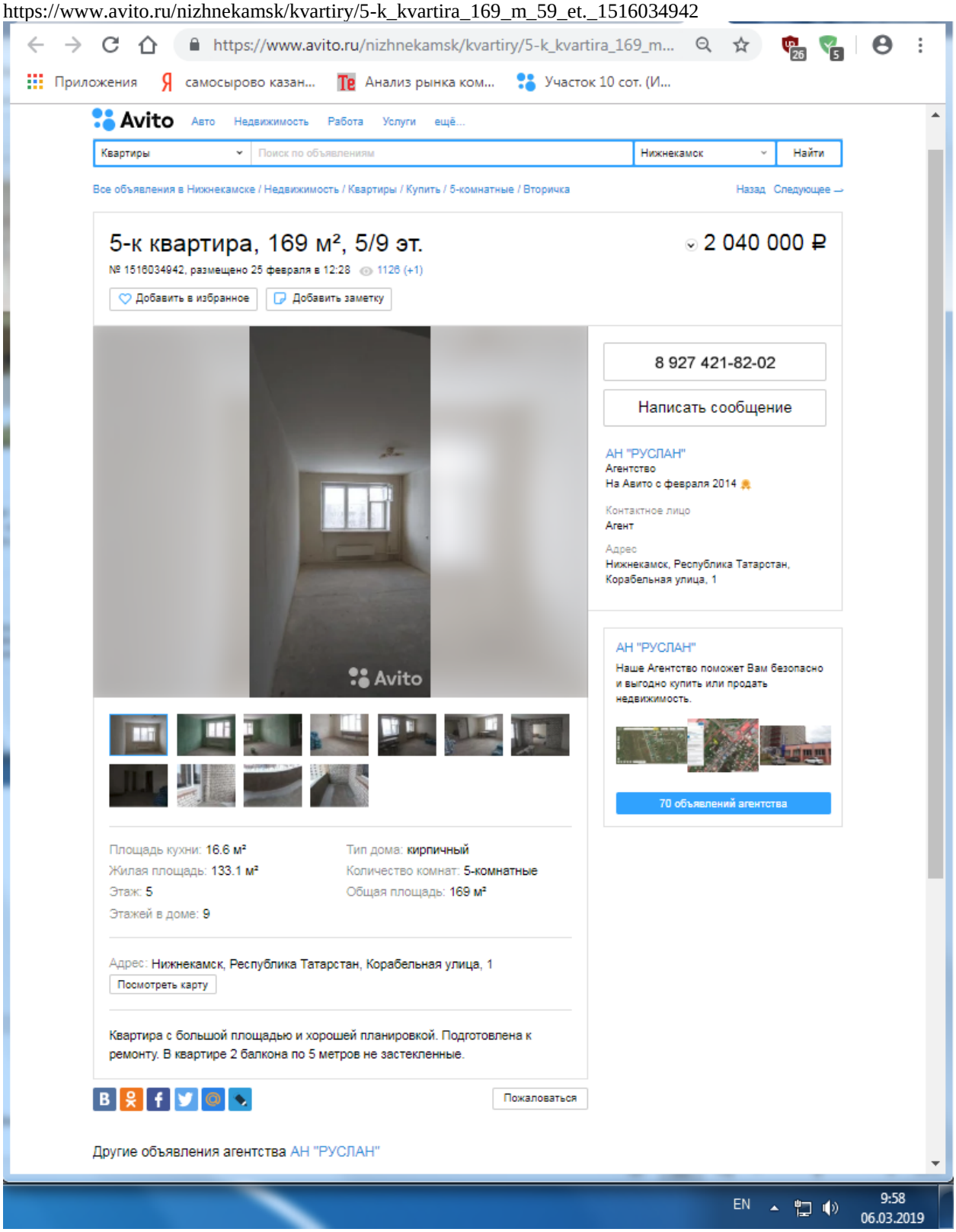
https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_179_m_591855792



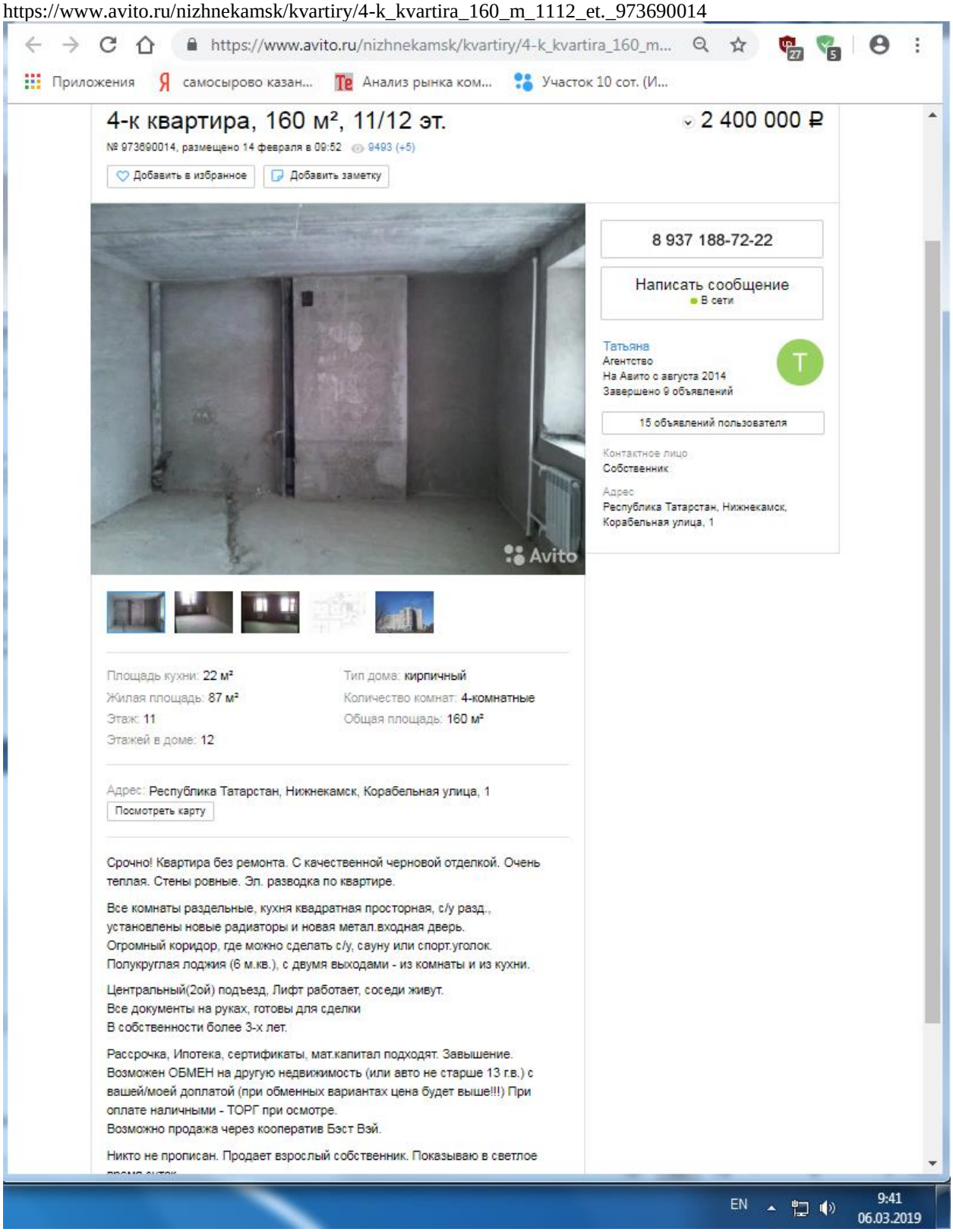
https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kvartiry/3-k_kvartira_140_m_1212_et._1164101053



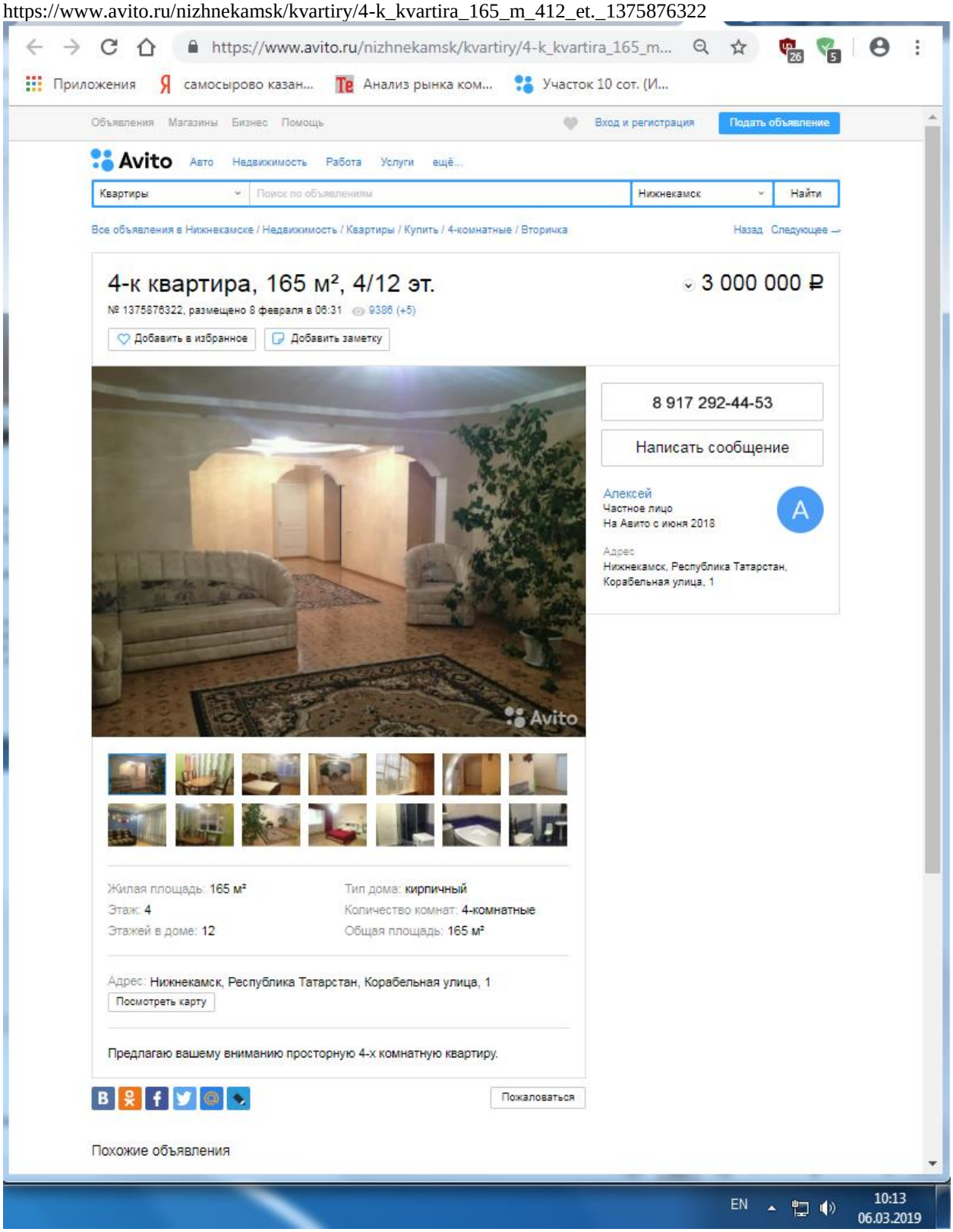
https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kvartiry/5-k_kvartira_169_m_59_et._1516034942



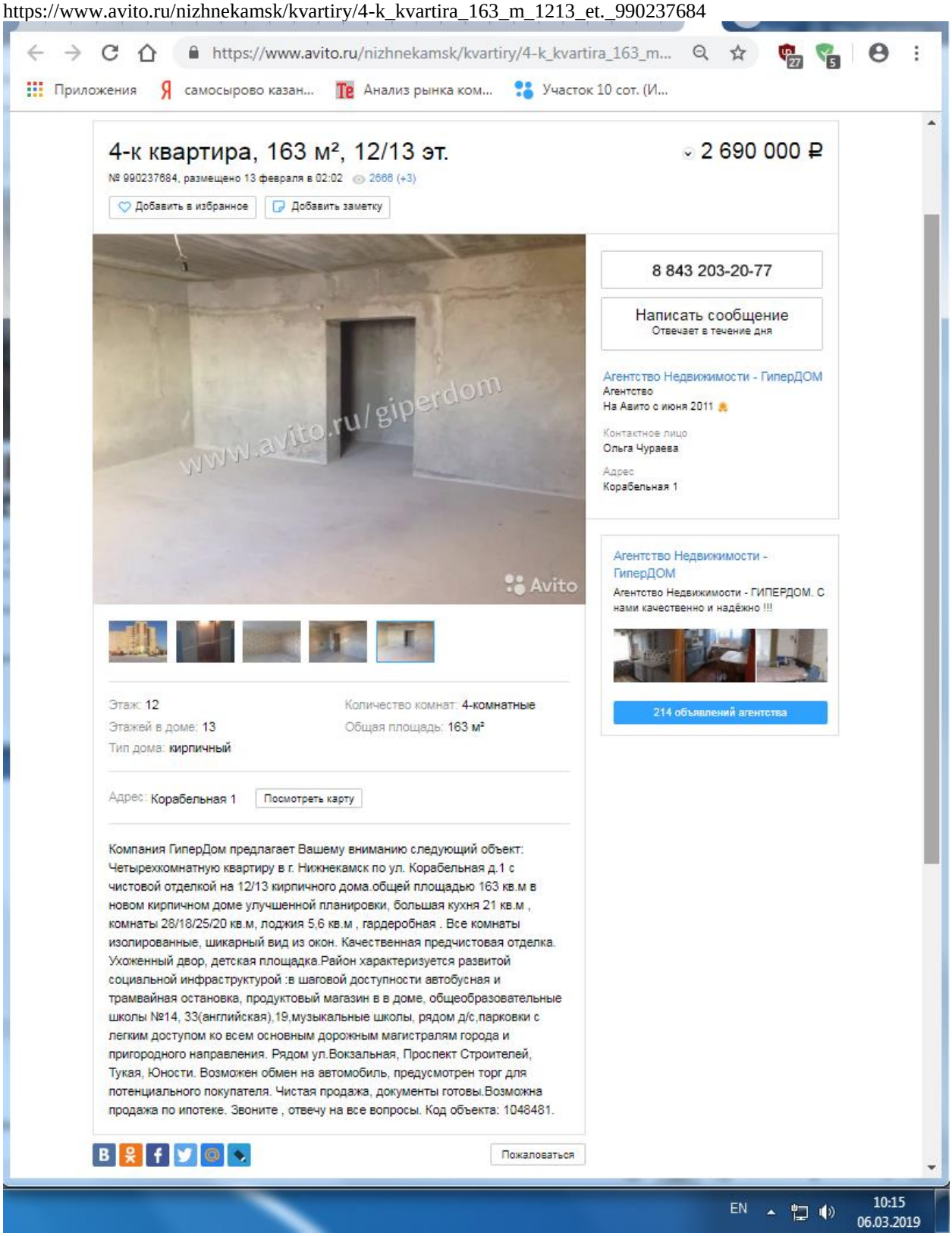
https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kvartiry/4-k_kvartira_160_m_1112_et._973690014



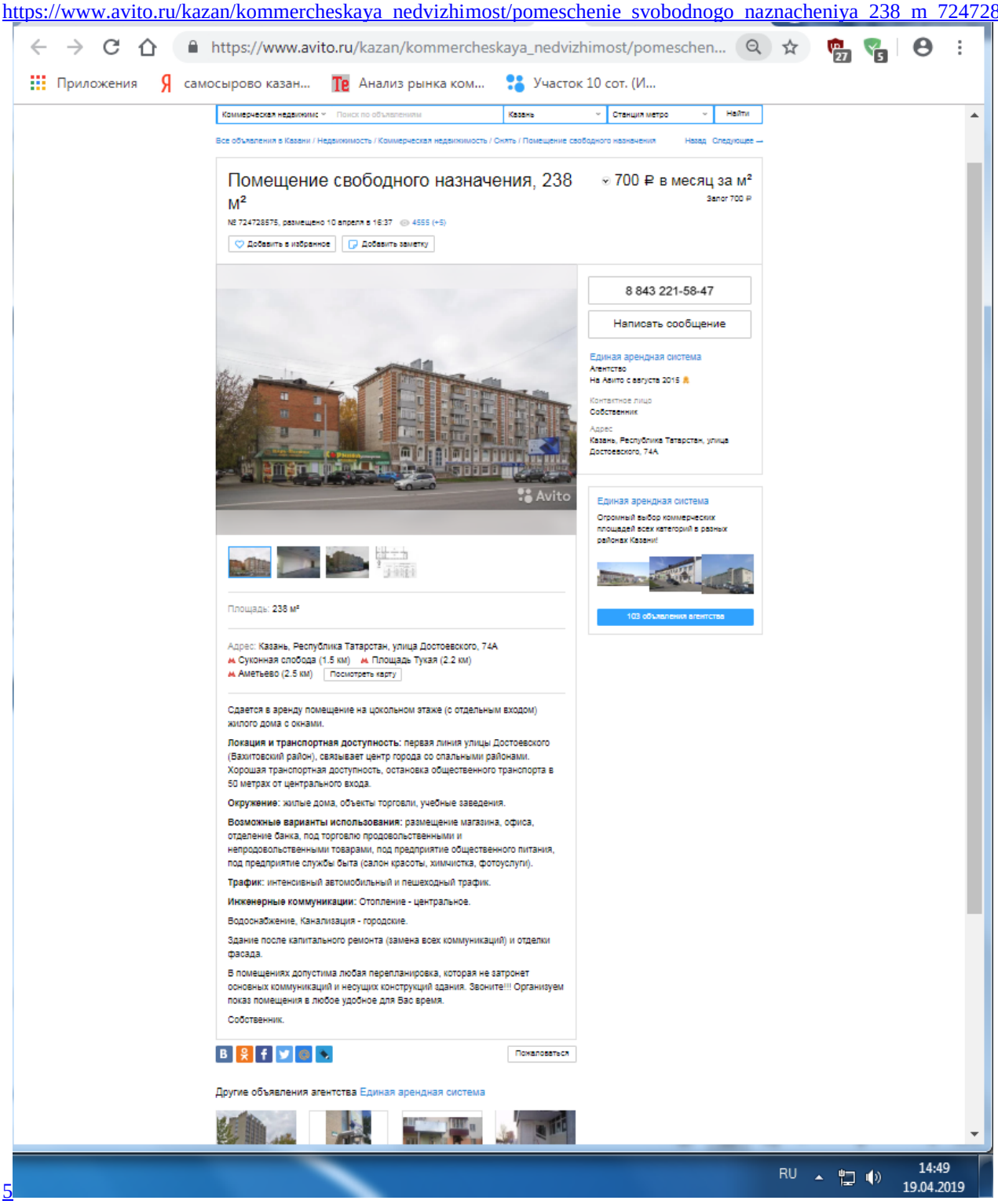
https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kvartiry/4-k_kvartira_165_m_412_et._1375876322



https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kvartiry/4-k_kvartira_163_m_1213_et._990237684

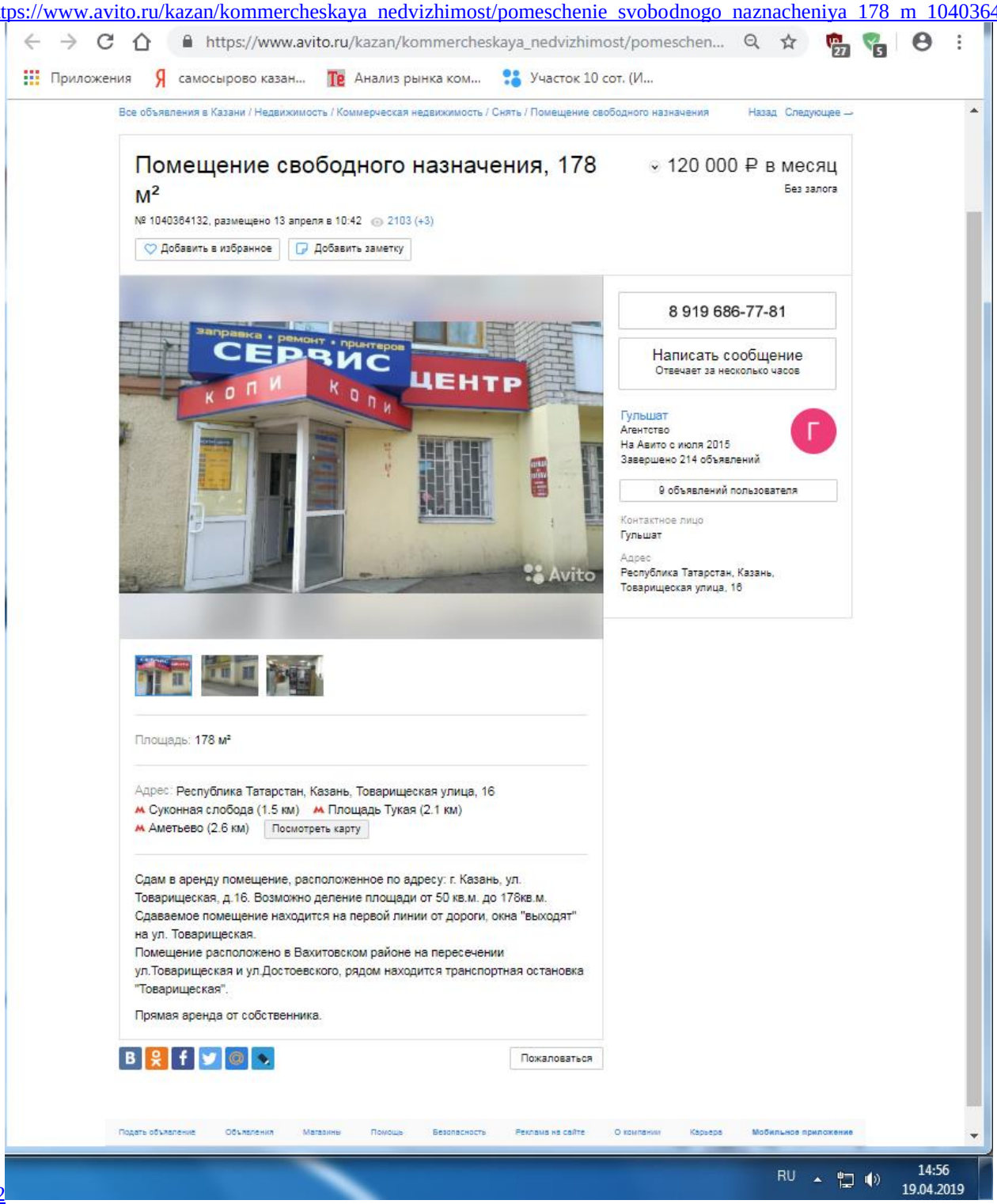


https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_238_m_72472857



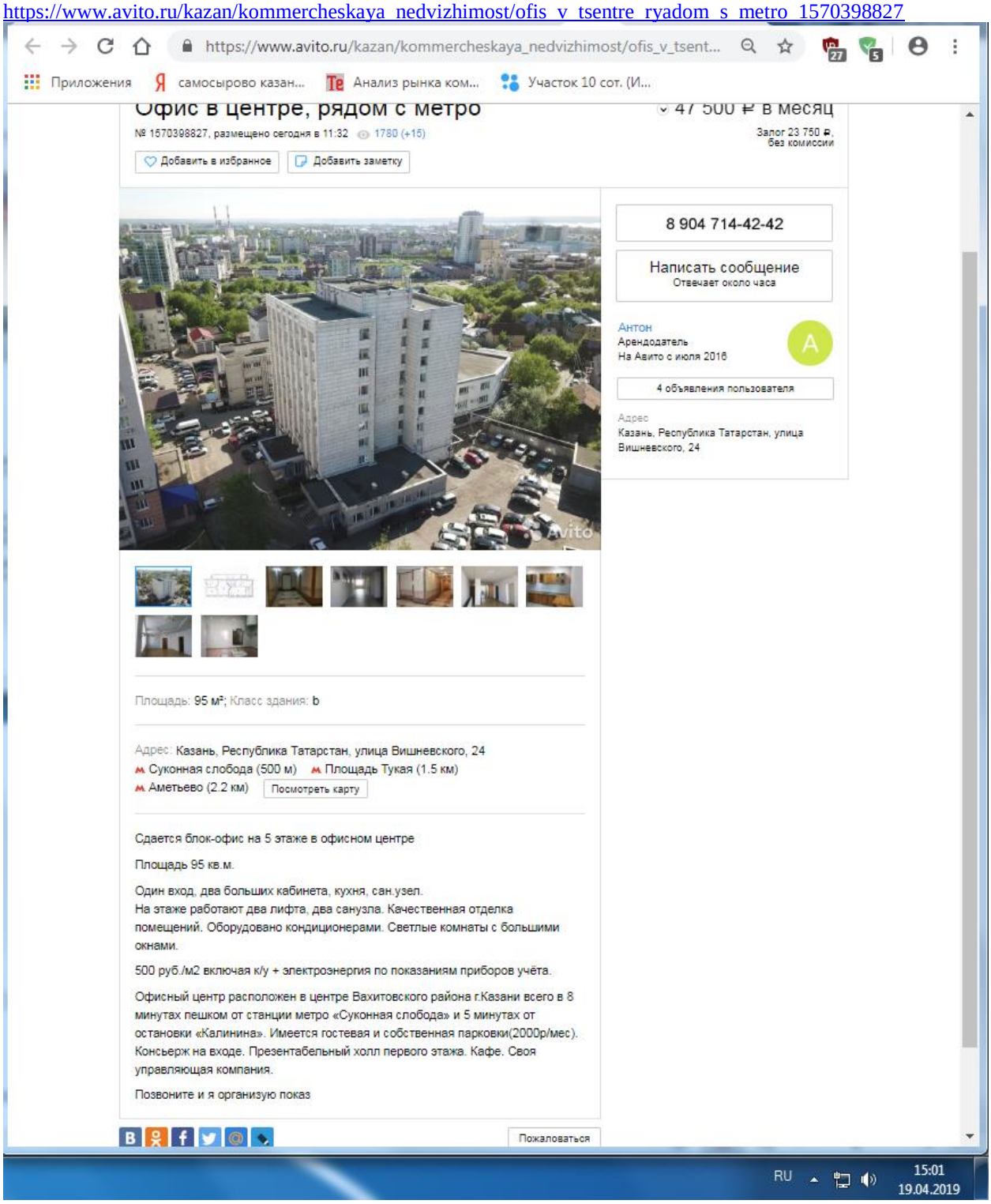
5

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_178_m_10403641

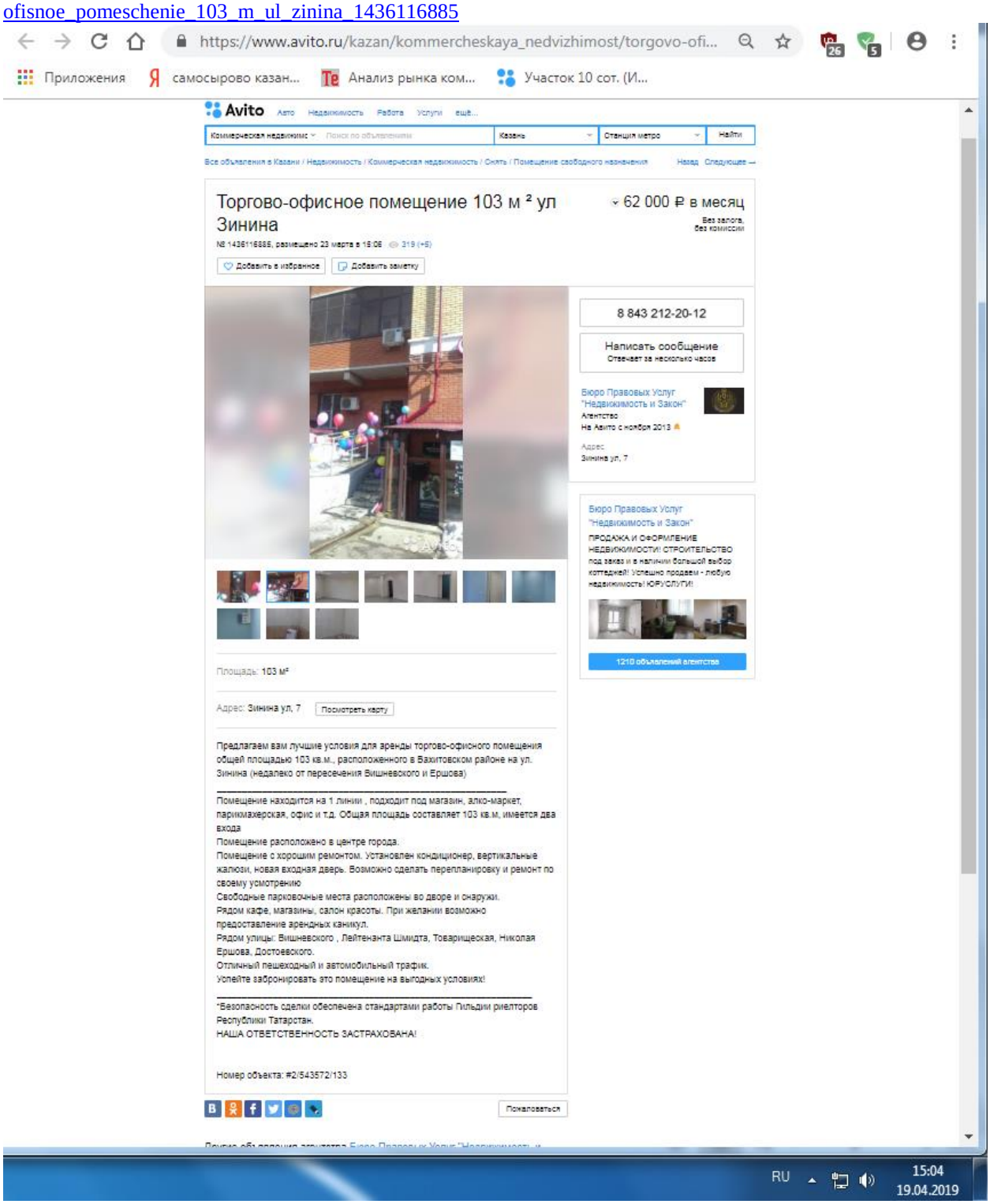


32

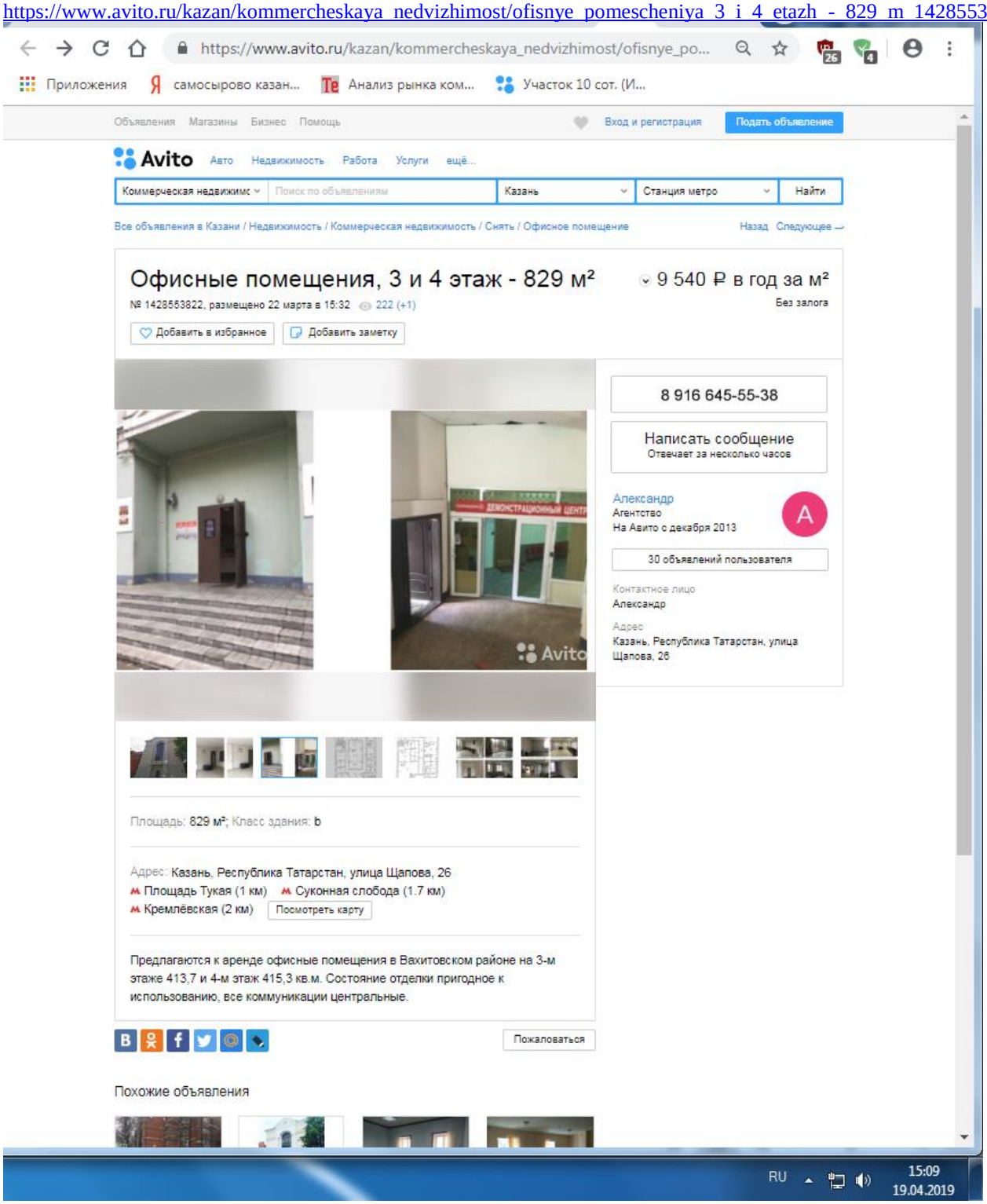
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_v_tsentre_ryadom_s_metro_1570398827



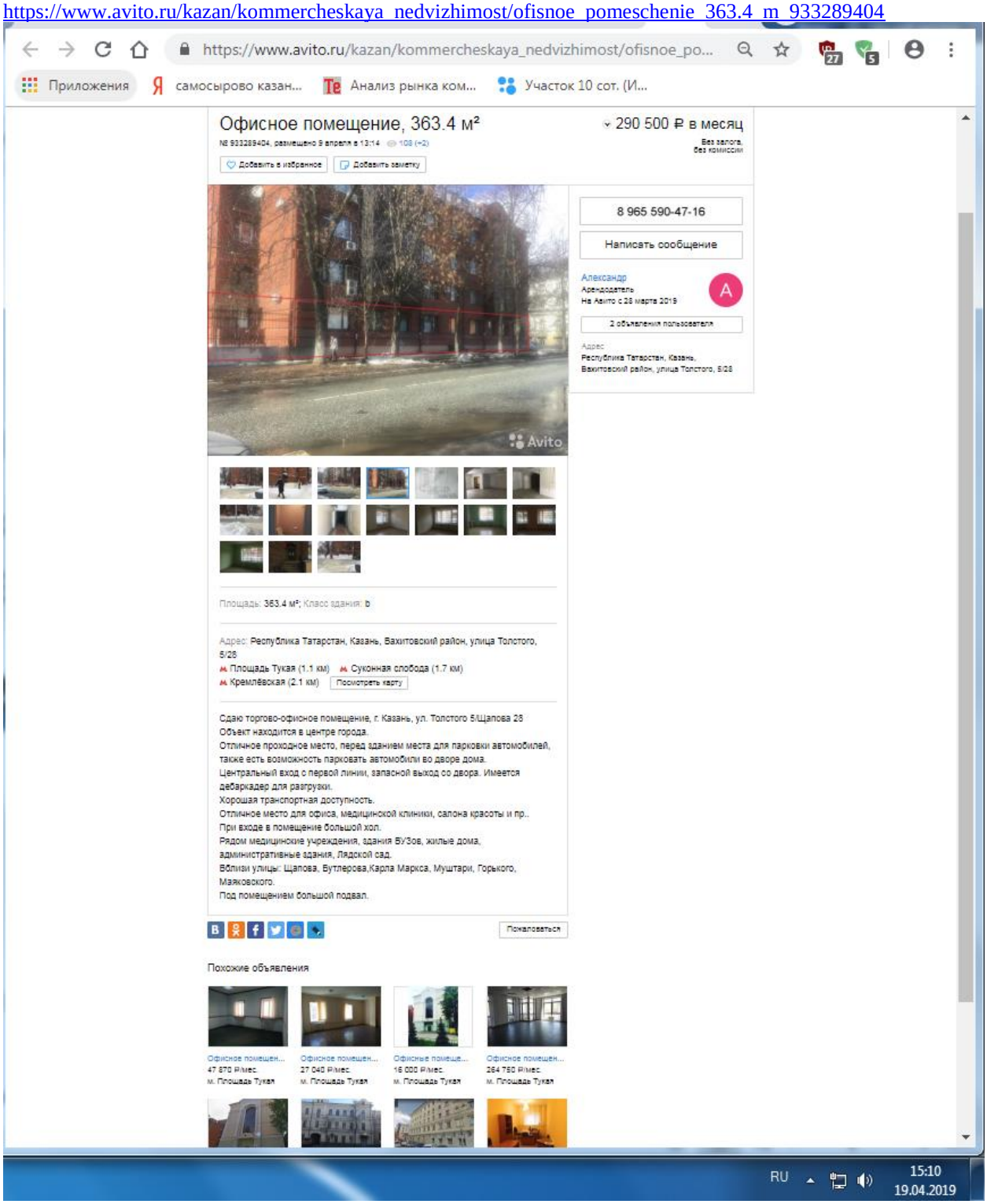
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovo-ofisnoe_pomeschenie_103_m_ul_zinina_1436116885



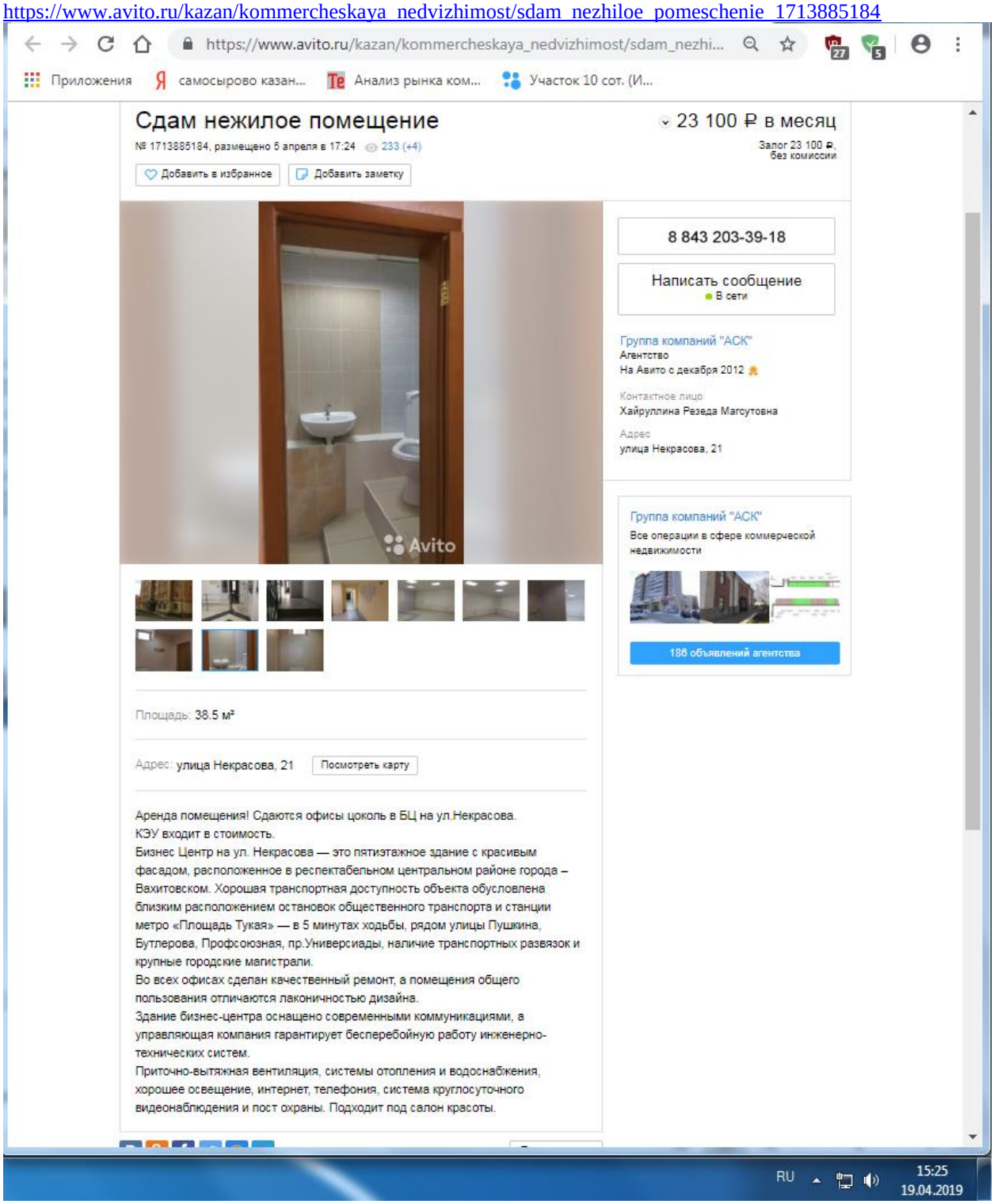
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_3_i_4_etazh_-_829_m_1428553822



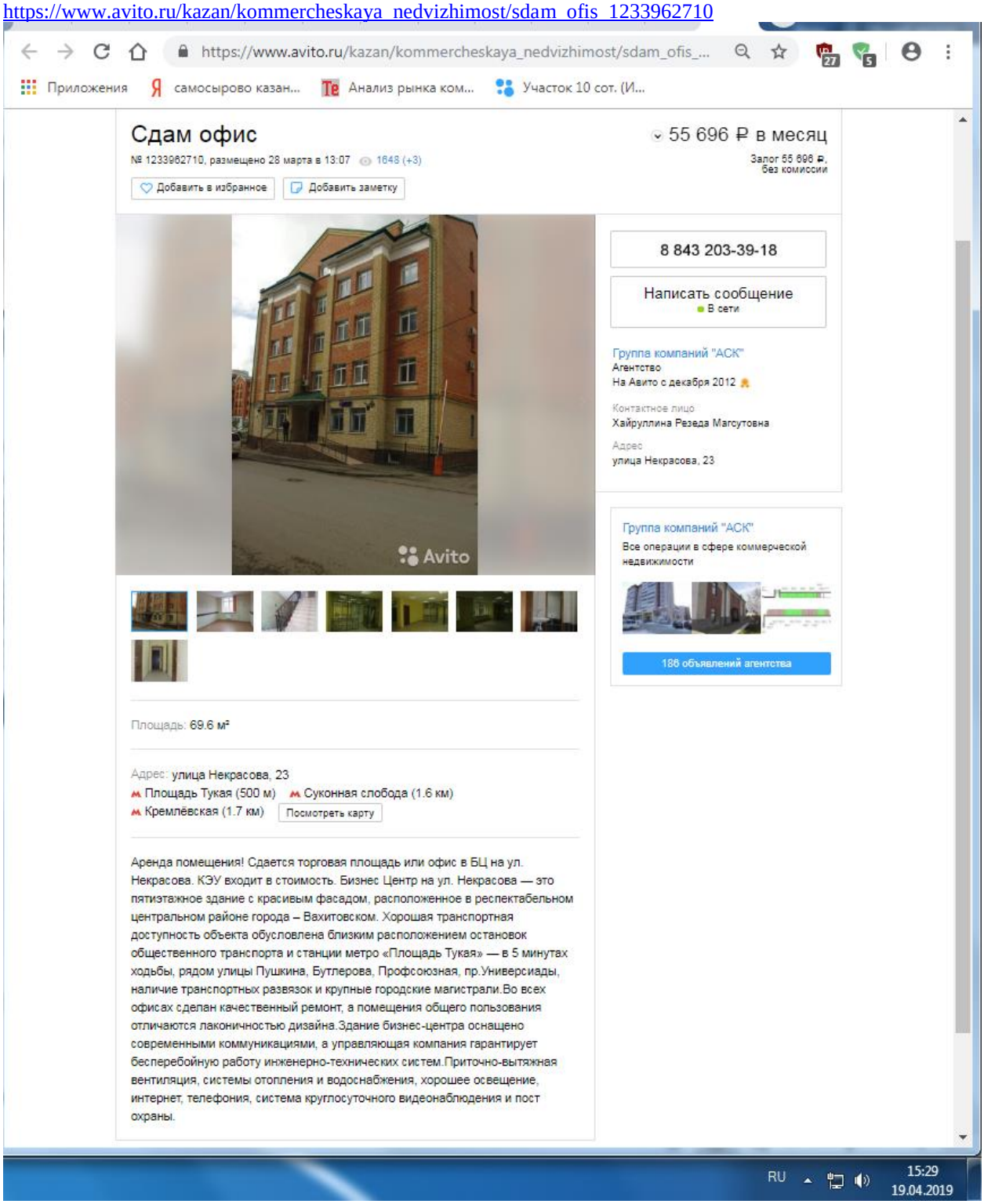
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_363.4_m_933289404



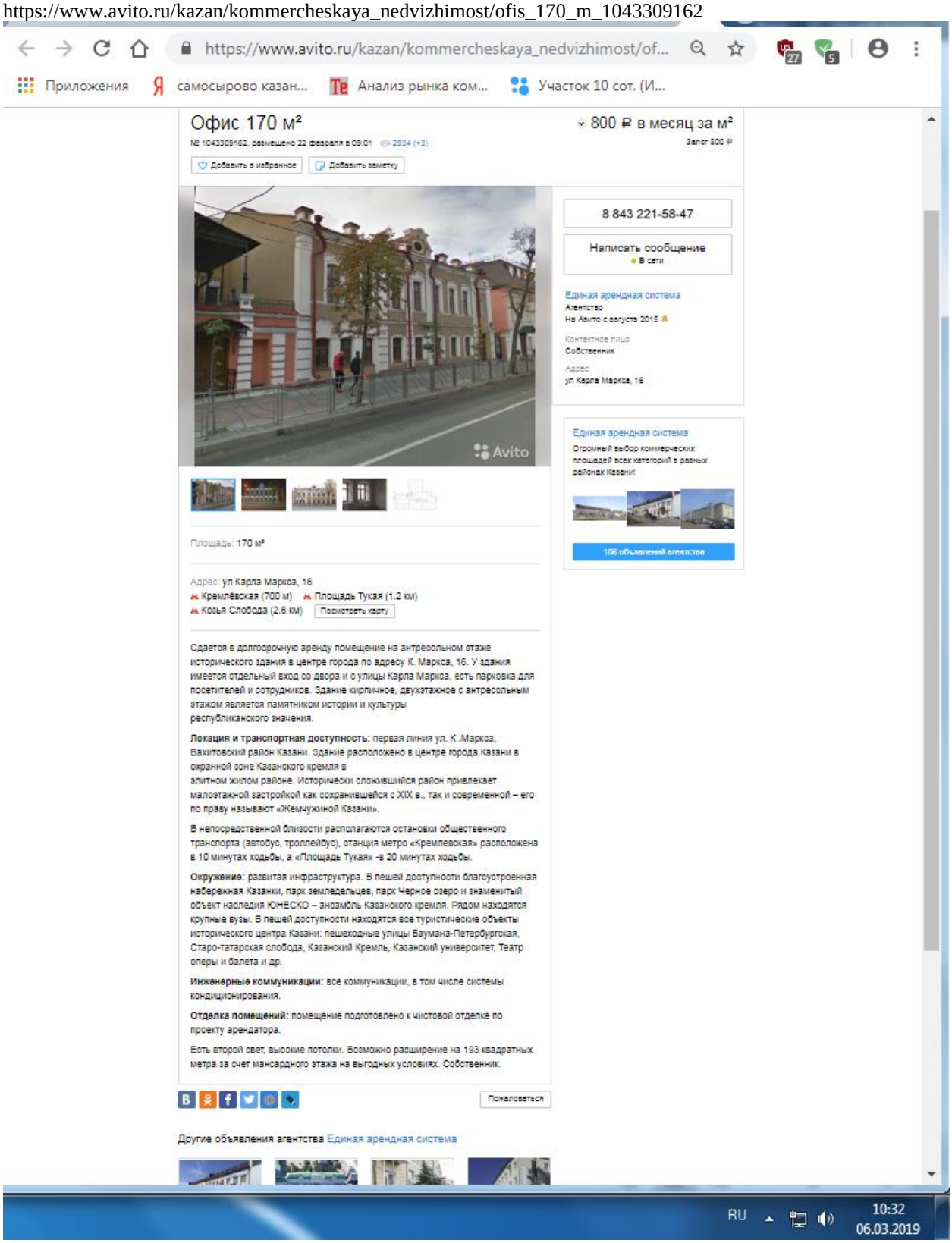
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_nezhiloe_pomeschenie_1713885184



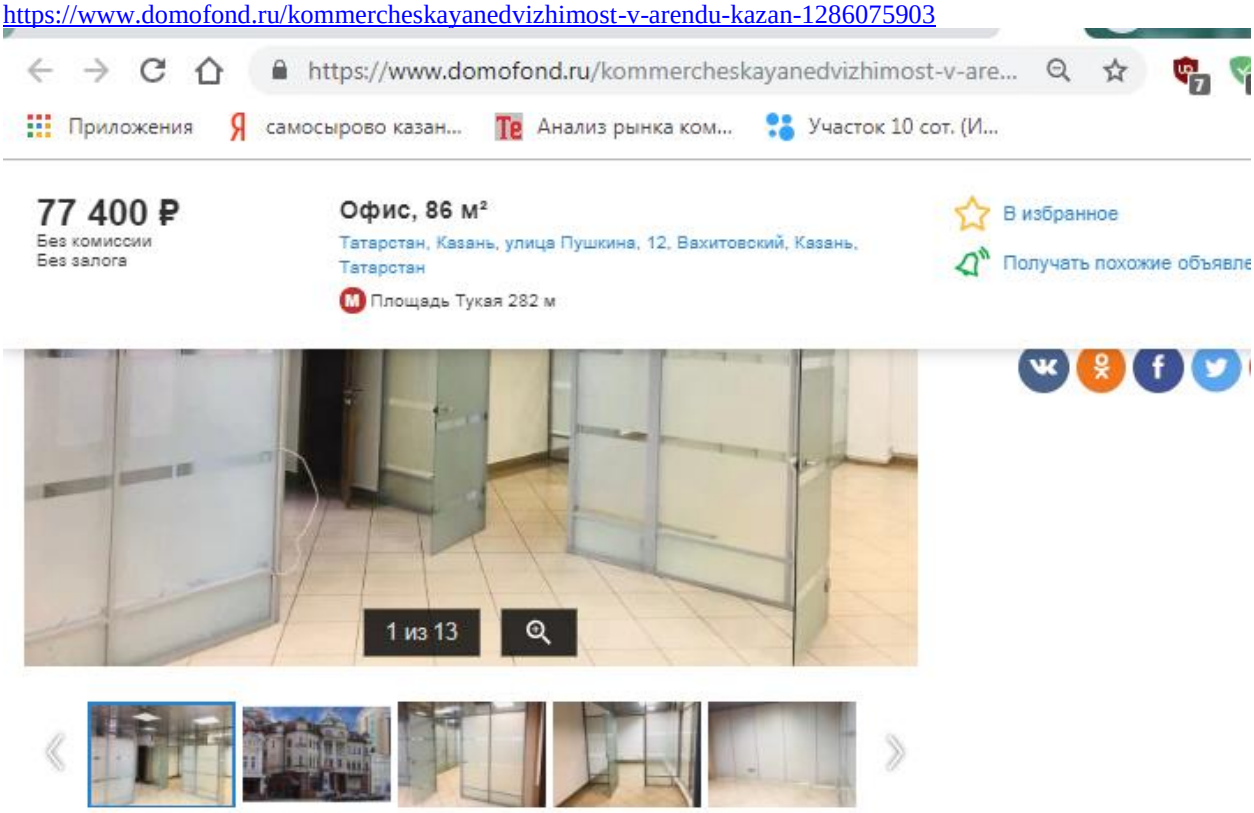
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_1233962710



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_170_m_1043309162



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1286075903



Связаться с владельцем +78432072132

Офис, 86 м²

Офисное помещение В+ класса! Помещение расположено в Бизнес Центре "Каретный дом" по адресу Пушкина 12 , самое сердце Казани. По всей длине Бц карманы для парковки автомобилей. Есть возможность оставить машину за пенсионным фондом. Рядом с остановками общественного транспорта! Рядом метро "Площадь Тукая" 5 минут ходьбы! В помещение : Лифт, Охрана, Возможность аренды для машин на паркове рядом, Блок-офис, 3 Этаж , Кабинетная система , Интернет , Кондиционер (С индивидуальной регулировкой температуры в каждом кабинете!), Отличное светодиодное освещение, Общая площадь: 86 м² 900 руб/м² Общая: 77400 руб Все коммунальные платежи включены в стоимость!!!(уборка офиса, все коммунальные расходы, в т.ч. электричество) № объявл. 13 290 223

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

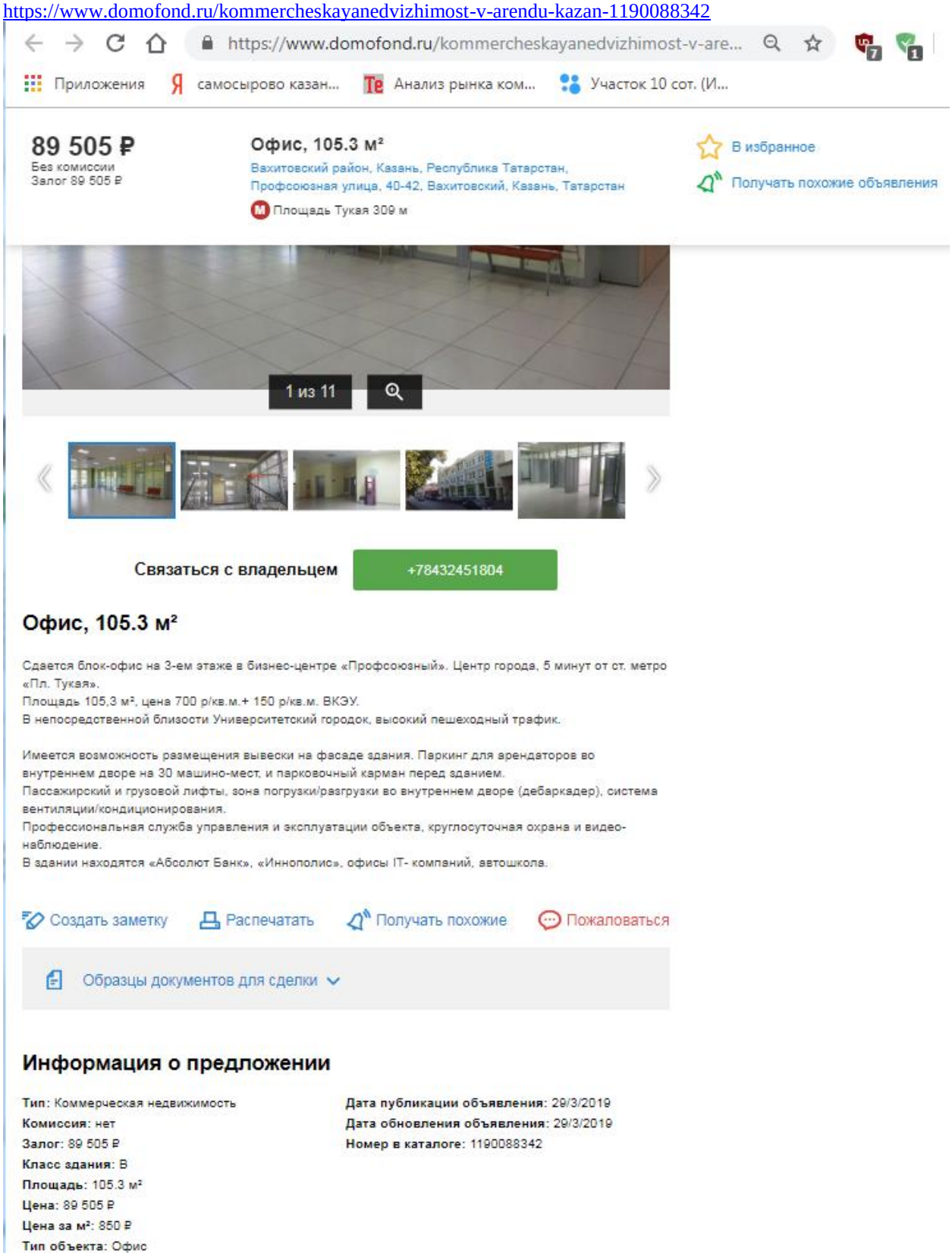
Образцы документов для сделки

Информация о предложении

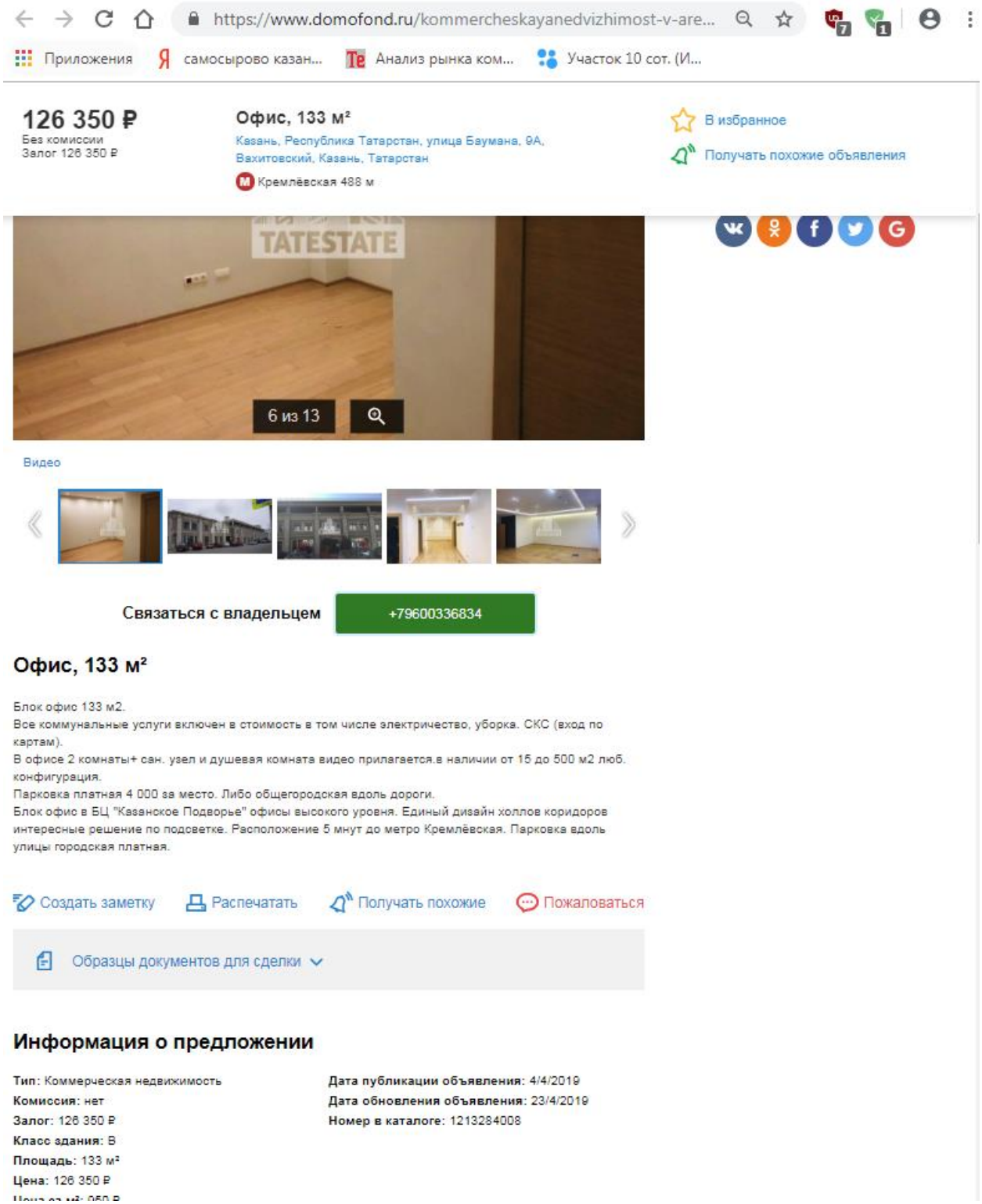
Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: нет
Класс здания:
Площадь: 86 м²
Цена: 77 400 ₽
Цена за м²: 900 ₽
Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 23/4/2019
Дата обновления объявления: 23/4/2019
Номер в каталоге: 1286075903

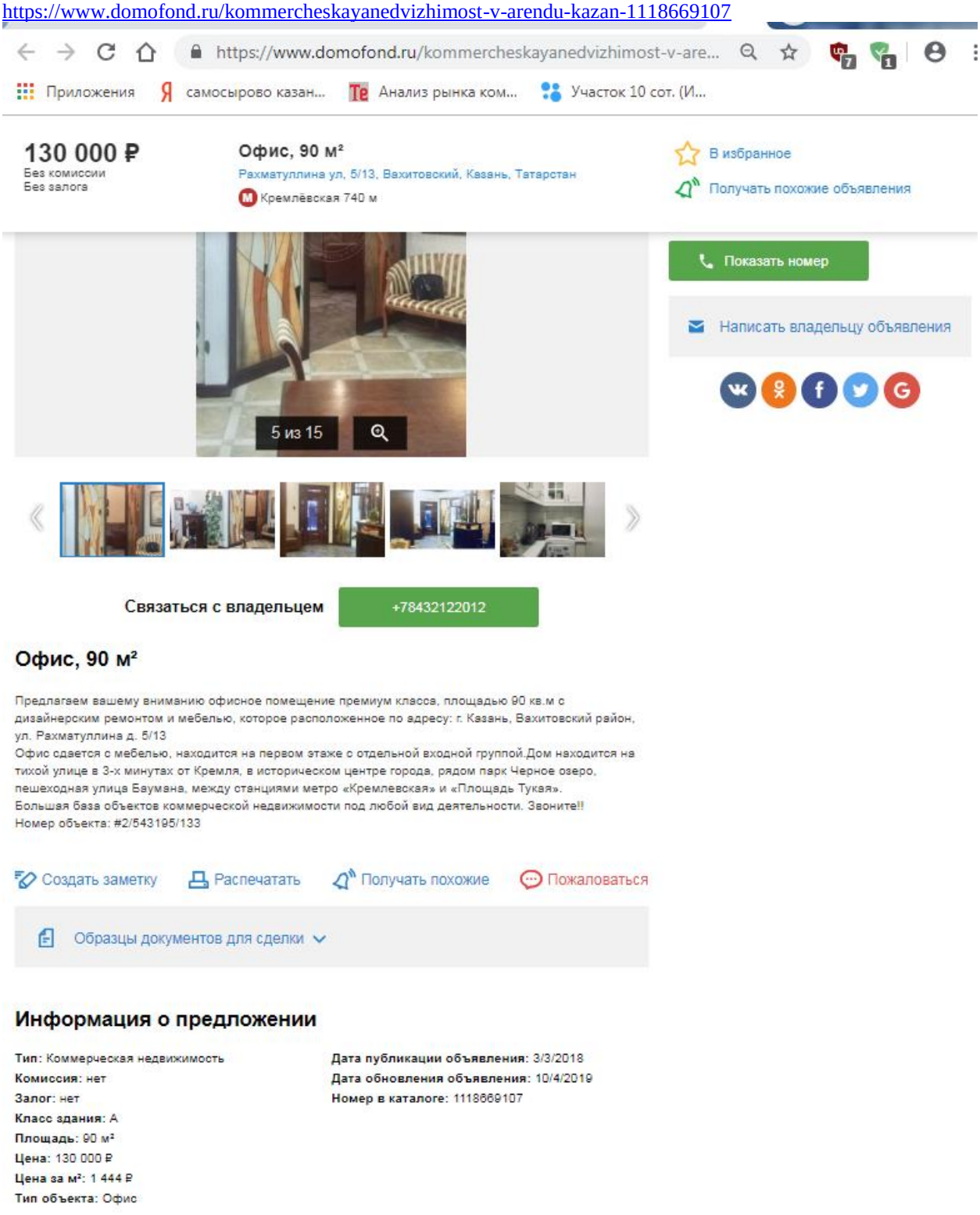
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1190088342



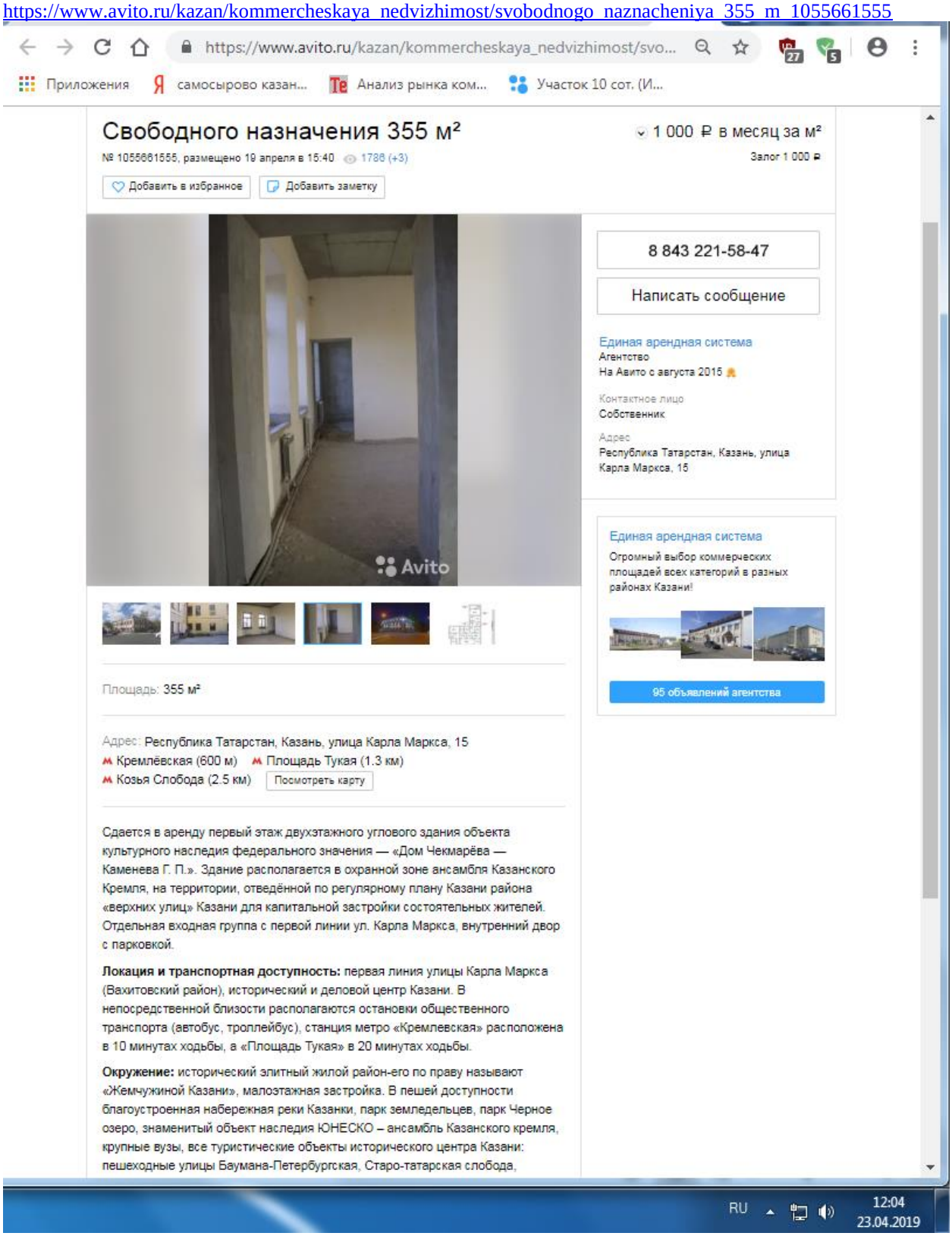
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1213284008



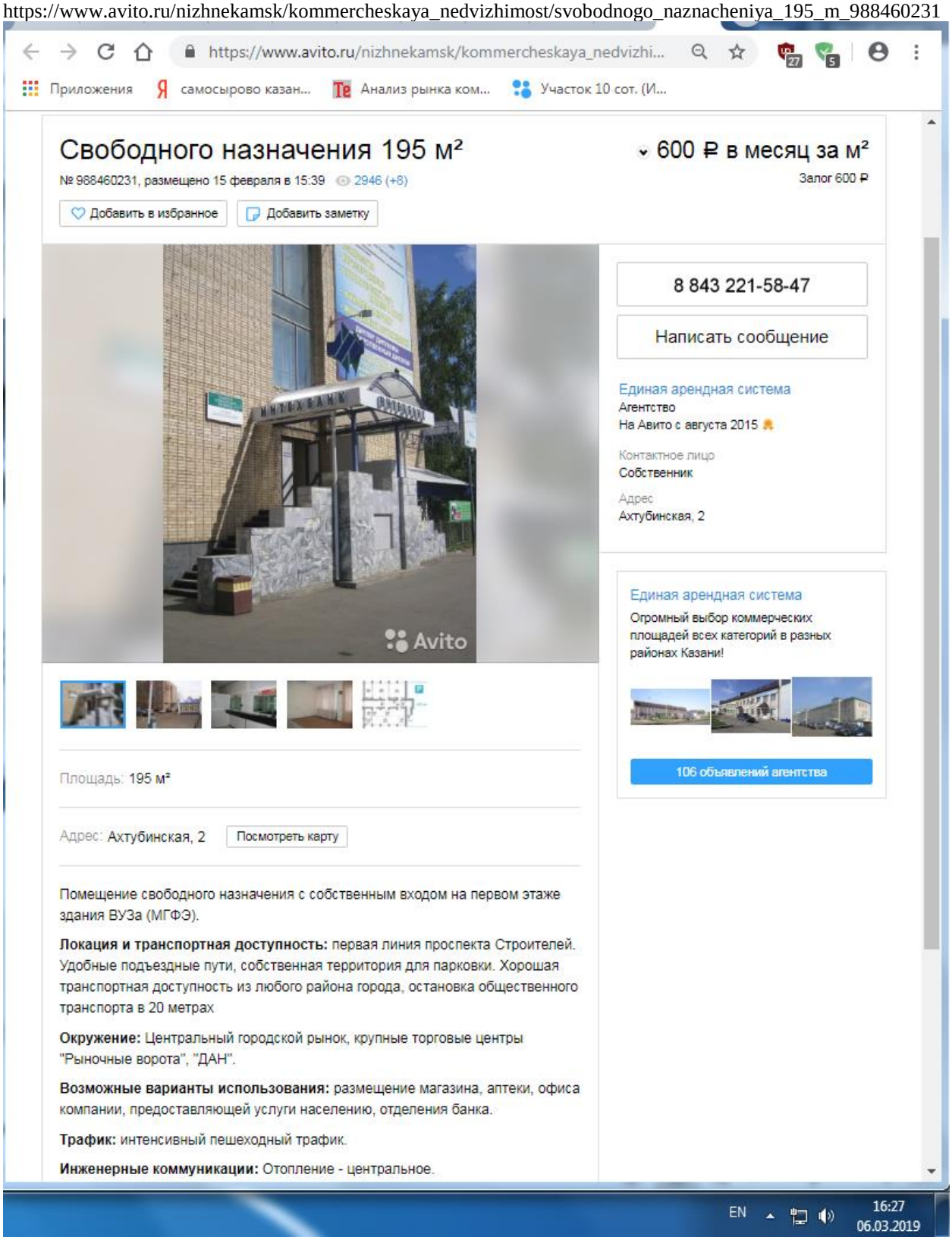
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1118669107



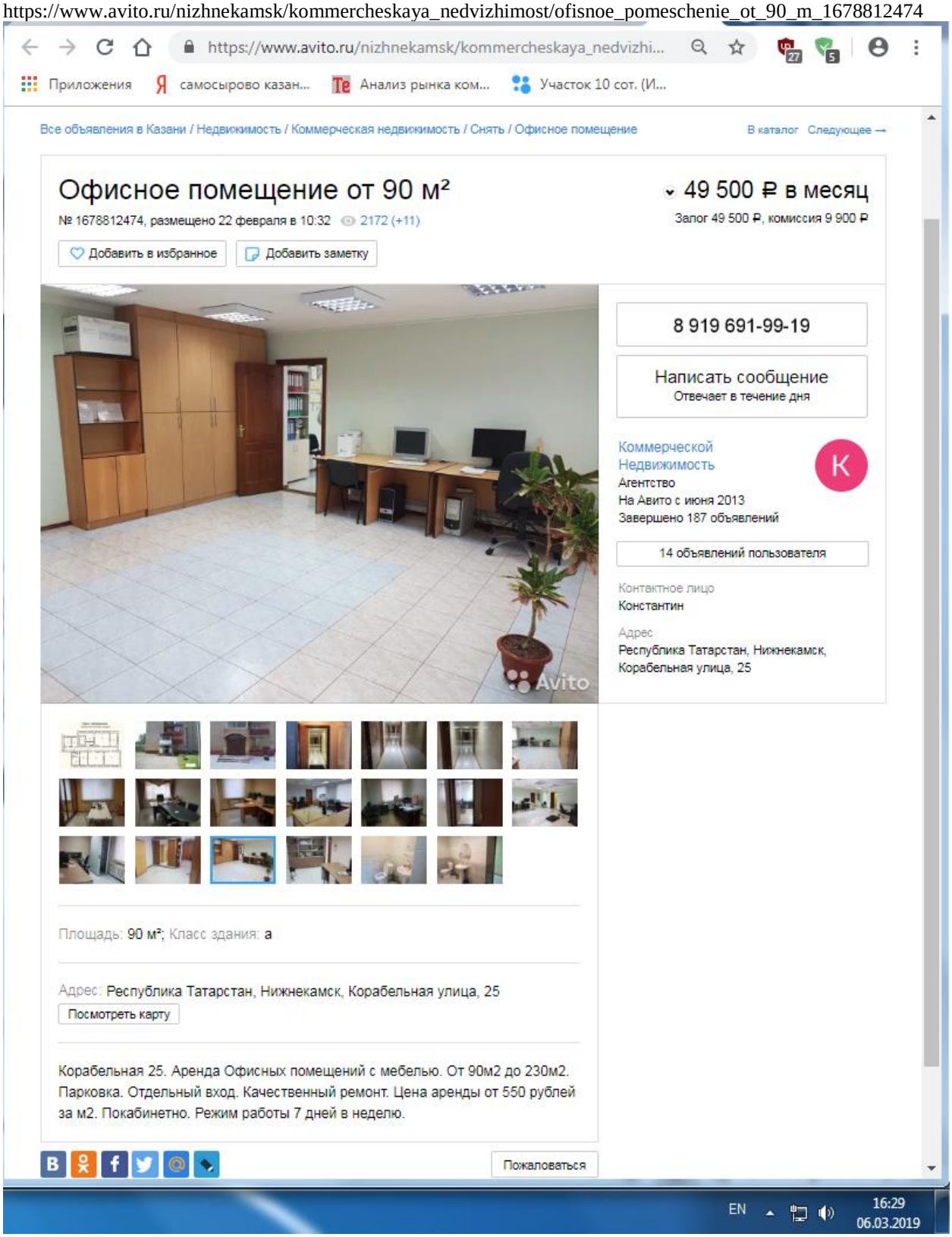
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_355_m_1055661555



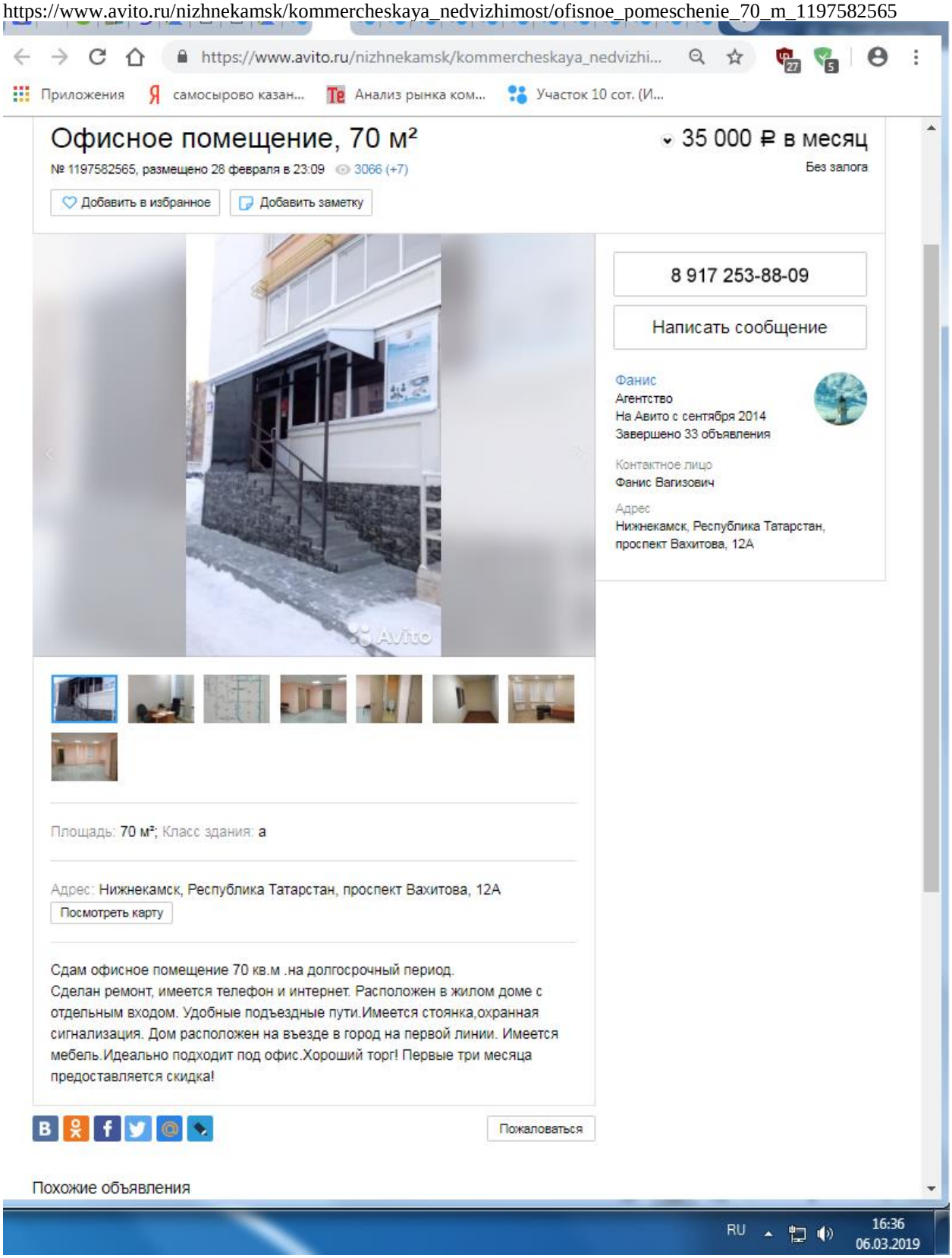
https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_195_m_988460231



https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_ot_90_m_1678812474



https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_70_m_1197582565



Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

16-АК 708557

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "15" мая 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №603/16.31 от 21.12.2007г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "АС Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения №№1,3,4,9,11,14-17,19,21,27,28,31,33,34,35,41-43, назначение: нежилое, общая площадь 581,8 кв.м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Достоевского, д.74, пом.1002

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011014:0:1/25

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/162/2012-352

Регистратор Набиуллина Н. И.

М.П. (подпись)

Серия 16-АК 708557

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Набиуллина Н. И.

М.П. (подпись)

16-АК 708558

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "15" мая 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №603/16.31 от 21.12.2007г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "АС Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения №№11-17,17а,18,18а,19-22,22а, назначение: нежилое, общая площадь 222,8 кв.м, этаж Подвал №1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Достоевского, д.74, пом.1003

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011014:0:1/27

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" мая 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/162/2012-353

708558 16-АК

Регистратор Набиуллина Н. И.

М.П. (подпись)

Серия 16-АК 708558

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Набиуллина Н. И.

м.п. (подпись)

16-АК 568303

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" марта 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.04.2009 №679/76

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "АС Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение №1002, назначение: нежилое, общая площадь 228,7 кв.м, этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 1-10, 16-21, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Амирхана Еники, д.4/2

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011207:706

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" марта 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/129/2012-186

16-АК 568303

Регистратор Минахметов Д. М.

м.п. (подпись)

Серия 16-АК 568303

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Минахметов Д. М

(подпись)

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040203:943**	

Номер кадастрового квартала:	16:53:040203
Дата присвоения кадастрового номера:	20.01.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2247, Кадастровый номер: 16:53:040203:43:6/15
Адрес:	423570 Республика Татарстан (Татарстан), Нижнекамский р-н, г Нижнекамск, пр-кт Химиков, д 1Б, кв 6
Площадь, м²:	152.6
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	5777895.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:040203:100
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040203:943**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16-16-31/035/2007-277 от 10.08.2007
3.	Документы-основания:	3.1.	Заявка на приобретение инвестиционный паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 №5; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2007 №02072007, выдавший орган: заключили ООО "Технопарк" в лице генерального директора Каримова М.Х, и ЗАО "Управляющая компания "АС Менеджмент" в лице Сибгатуллина Р.Р,
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, доверительное управление
	4.1.1. дата государственной регистрации:		24.05.2017
	4.1.1. номер государственной регистрации:		16:53:040203:943-16/023/2017-2
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.05.2017 по 01.07.2022
	4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Капитал-Траст-Инвест" ДУ Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд", ИНН: 1660108972
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 03.10.2016; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский земельный инвестиционный фонд" от 05.04.2007 №4
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

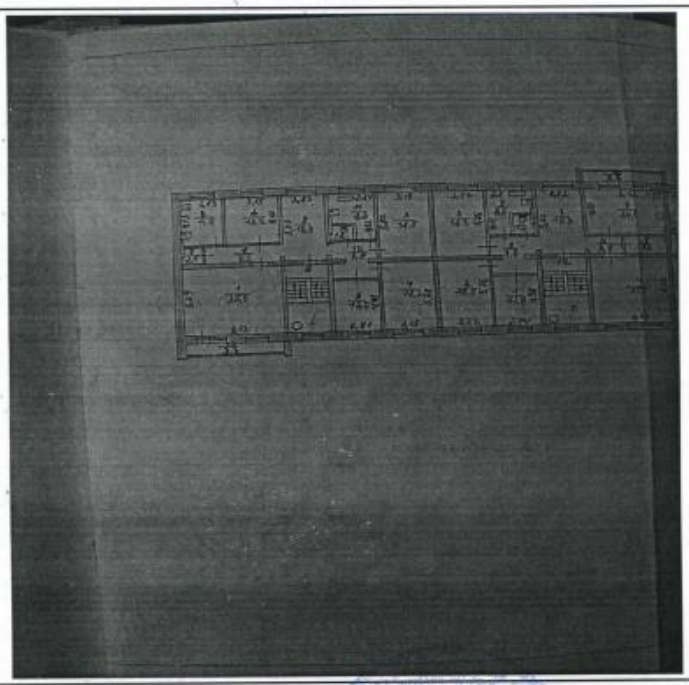
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040203:943**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 6



Масштаб 1:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040204:1638**	

Номер кадастрового квартала:	16:53:040204
Дата присвоения кадастрового номера:	04.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 39, Кадастровый номер: 16:53:040204:364, Кадастровый номер: 16:53:040204:1706
Адрес:	423570 Республика Татарстан (Татарстан), Нижнекамский р-н, г Нижнекамск, ул Корабельная, д 30, кв 13
Площадь, м²:	59.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	№ 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2185213.49
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:040204:93
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Данный объект имеет предыдущий кадастровый номер 16:53:040204:364 и 16:53:040204:1706, которому присвоен статус "Архивный" в результате исправления технической ошибки. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040204:1638**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16-16-31/035/2007-259 от 10.08.2007
3.	Документы-основания:	3.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 №10; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2007 №02072007, выдавший орган: заключили ОАО "Инвестиционная строительная компания" в лице генерального директора Зияева И.И, и ЗАО "Управляющая компания "АС Менеджмент" в лице генерального директора Сибгатуллина Р.Р,
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Нежилое помещение, общая площадь 59, 20кв.м, этаж 1, инв.№ 39, лит. А, объект № 1, часть № 118, кадастровый № 16: 53: 04 02 04: 0028: 0002: 0120
	дата государственной регистрации:		25.05.2017
	номер государственной регистрации:		16:53:040204:1638-16/023/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 25.05.2017 по 01.07.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Капитал-Траст-Инвест" ДУ Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд", ИНН: 1660108972
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский земельный инвестиционный фонд" от 05.04.2007 №4; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 03.10.2016
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040407:3087**	

Номер кадастрового квартала:	16:53:040407
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16: 53: 04 04 07: 0012: 0007: 013, Инвентарный номер: 175
Адрес:	423570 Республика Татарстан (Татарстан), Нижнекамский р-н, г Нижнекамск, пр-кт Строителей, д 13, пом 1
Площадь, м²:	149.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	4692703.54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:040407:193
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040407:3087**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16-16-31/035/2007-261 от 10.08.2007
3.	Документы-основания:	3.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 №10; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2007 №02072007, выдавший орган: заключили ОАО "Инвестиционная строительная компания" в лице генерального директора Зияева И.И, и ЗАО "Управляющая компания "АС Менеджмент" в лице генерального директора Сибгатуллина Р.Р,
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Нежилое помещение, общая площадь 149, 30кв.м, этаж 1, инв.№ 175, лит. А, объект № 207, часть № 5, кадастровый № 16: 53: 04 04 07: 0012: 0007: 013
	дата государственной регистрации:		25.05.2017
	номер государственной регистрации:		16:53:040407:3087-16/023/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 25.05.2017 по 01.07.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Капитал-Траст-Инвест" ДУ Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд", ИНН: 1660108972
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский земельный инвестиционный фонд" от 05.04.2007 №4; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 03.10.2016
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040407:3185**	

Номер кадастрового квартала:	16:53:040407
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16: 53: 04 04 07: 0039: 0036: 017, Инвентарный номер: 164
Адрес:	Республика Татарстан (Татарстан), г.Нижнекамск, просп.Строителей, д.7, пом.1
Площадь, м²:	255.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	6988462.21
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:040407:166
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	16:53:040407:166 Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040407:3185**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16-16-31/035/2007-270 от 10.08.2007
3.	Документы-основания:	3.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 №10; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2007 №02072007, выдавший орган: заключили ОАО "Инвестиционная строительная компания" в лице генерального директора Зиявева И.И, и ЗАО "Управляющая компания "АС Менеджмент" в лице генерального директора Сибгатуллина Р.Р,
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Нижнекамск, просп.Строителей, д.7, пом.1, кад.№ 16:53:040407:3185, Нежилое помещение, общая площадь 255, 30кв.м, этаж 1, инв.№ 164, лит. А, объект № 1, часть № 14, кадастровый № 16: 53: 04 04 07: 0039: 0036: 017
	дата государственной регистрации:		24.05.2017
	номер государственной регистрации:		16:53:040407:3185-16/023/2017-2
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.05.2017 по 01.07.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Капитал-Траст-Инвест" ДУ Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд", ИНН: 1660108972
	основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 03.10.2016; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский земельный инвестиционный фонд" от 05.04.2007 №4
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040103:4821**	

Номер кадастрового квартала:	16:53:040103
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16:53:040103:211, Инвентарный номер: 1333
Адрес:	Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г Нижнекамск, пр-кт Мира, д 48
Площадь, м²:	117.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	4467097.96
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:040103:211
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040103:4821**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 16-16-31/035/2007-257 от 10.08.2007
3.	Документы-основания:		3.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 №10; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2007 №02072007, выдавший орган: заключили ОАО "Инвестиционная строительная компания" в лице генерального директора Зияева И.И, и ЗАО "Управляющая компания "АС Менеджмент" в лице генерального директора Сибгатуллина Р.Р,
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Нежилое помещение, кадастровый № 16: 53: 04 01 03: 0058: 0005: 0048, 1 - этажный, общая площадь 117, 20кв.м, инв.№ 1333, лит. А, объект № 266
		дата государственной регистрации:		25.05.2017
		номер государственной регистрации:		16:53:040103:4821-16/023/2017-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 25.05.2017 по 01.07.2022
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Капитал-Траст-Инвест" ДУ Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд", ИНН: 1660108972
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский земельный инвестиционный фонд" от 05.04.2007 №4; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 03.10.2016
	4.1.2.	вид:		Аренда
		дата государственной регистрации:		24.12.2013
		номер государственной регистрации:		16-16-33/067/2013-373
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.12.2013 по 16.08.2017
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Бережная аптека", ИНН: 1833058575
		основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого объекта недвижимости от 01.07.2013 №ПИФ1-G3/9И7/13-28406, дата регистрации 24.12.2013, №16-16-33/067/2013-373
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040501:3746**	

Номер кадастрового квартала:	16:53:040501
Дата присвоения кадастрового номера:	29.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16: 53: 04 05 01: 0061: 0008: 0028, Инвентарный номер: 186
Адрес:	Республика Татарстан (Татарстан), г.Нижнекамск, просп.Строителей, зд.20А, (Пом. 6)
Площадь, м²:	66.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2355228.39
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:040501:168
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	16:53:040501:168 Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.06.2017			
Кадастровый номер:		**16:53:040501:3746**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Общая долевая собственность, № 16-16-31/035/2007-251 от 10.08.2007
3.	Документы-основания:		3.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев (для юридических лиц) от 02.07.2007 №10; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2007 №02072007, выдавший орган: заключили ОАО "Инвестиционная строительная компания" в лице генерального директора Зиява И.И, и ЗАО "Управляющая компания "АС Менеджмент" в лице генерального директора Сибгатуллина Р.Р,
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Нижнекамск, просп.Строителей, зд.20А, (Пом. 6), кад.№ 16:53:040501:3746, Нежилое помещение, общая площадь 66, 80кв.м, этаж 1, инв.№ 186, лит. А, объект № 1, часть № 29, кадастровый № 16: 53: 04 05 01: 0061: 0008: 0028
		дата государственной регистрации:		24.05.2017
		номер государственной регистрации:		16:53:040501:3746-16/023/2017-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.05.2017 по 01.07.2022
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Капитал-Траст-Инвест" ДУ Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд", ИНН: 1660108972
		основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления от 03.10.2016; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский земельный инвестиционный фонд" от 05.04.2007 №4
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сулейманов Д. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

16-АА 591304

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

16-АА 591304

Дата выдачи: "24" января 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №603/16.31 от 21.12.2007г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Казанский земельный инвестиционный фонд" под управлением ЗАО "Управляющая компания "АС Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения №2, 3, 3а, 3б, 4, 4а, 31, 32, 32а, 33, назначение: нежилое, общая площадь 65,7 кв. м, этаж 2

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Максима Горького, д.29/19

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:02:22464:001:0001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" января 2008 года сделана запись регистрации № 16-16-01/384/2007-327

Регистратор Мифтахов Р. Р.

М.П. (подпись)

Серия 16-АА 591304

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:
не зарегистрировано

Регистратор Мифтахов Р. Р.

М.П. (подпись)

17.02.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела ___	Всего листов раздела : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.02.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:010205:147**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:010205
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, ул Баумана, д 42/9, нежилые помещения №№34-56
Площадь, м²:	299.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	13138253.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:010205:35
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Совокупность помещений №№34-56.
Получатель выписки:	Открытое акционерное общество "Больница скорой медицинской помощи"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

17.02.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела ___	Всего листов раздела : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.02.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:010205:147**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Открытое акционерное общество "Больница скорой медицинской помощи", ИНН: 1655148673, ОГРН: 1071690072574
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:50:010205:147-16/001/2017-3 от 16.02.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт о приеме-передаче здания(сооружения) от 14.03.2016, выдавший орган: ООО "Больница скорой медицинской помощи"; Постановление" О внесении изменений в постановление Исполнительного комитета г. Казани от 30.04.2014 г. № 2308 "О недвижимом имуществе, вносимом в уставный капитал Открытого акционерного общества "Больница скорой медицинской помощи" от 05.11.2014 №6364, выдавший орган: Исполнительный комитет муниципального образования города Казани; Приказ " О внесении в уставный капитал Открытого акционерного общества "Больница скорой медицинской помощи" нежилых помещений по ул. Баумана, д. 42/9" от 10.02.2016 №170/КЗИО-ПК, выдавший орган: Исполнительный комитет муниципального образования города Казани "комитет земельных и имущественных отношений"; Постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани "О недвижимом имуществе, вносимом в уставный капитал ОАО "Больница скорой медицинской помощи" от 30.04.2014 №2308
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

17.02.2017 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных права

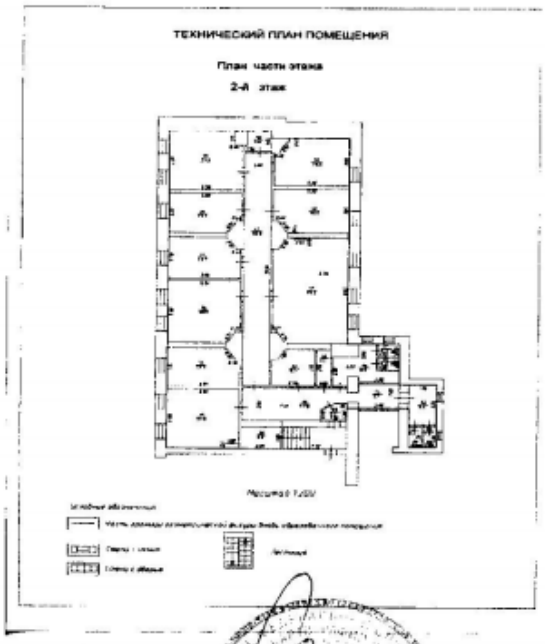
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела ___	Всего листов раздела : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
17.02.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:010205:147**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2 :



Масштаб 1:	284

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Республика Татарстан

КОПИЯ

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

ОТИ по Вахитовскому району г.Казани
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край	ТАТАРСТАН
Район	
Город (др. поселение)	КАЗАНЬ
Район города	ВАХИТОВСКИЙ

Выписка из технического паспорта здания (строения) на встроенное нежилое помещение

Район города	Вахитовский
Город	Казань
Улица (переулок), № дома	Баумана, д.42/9

Инвентарный номер	203					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "24" сентября 2007 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

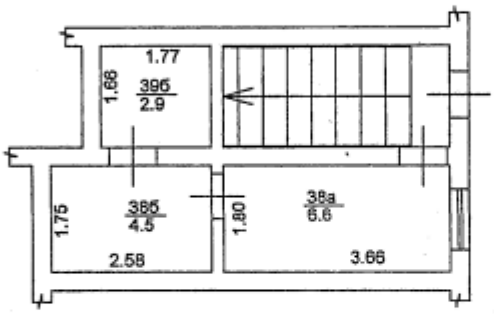
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

гор. Казань р-н Вахитовский

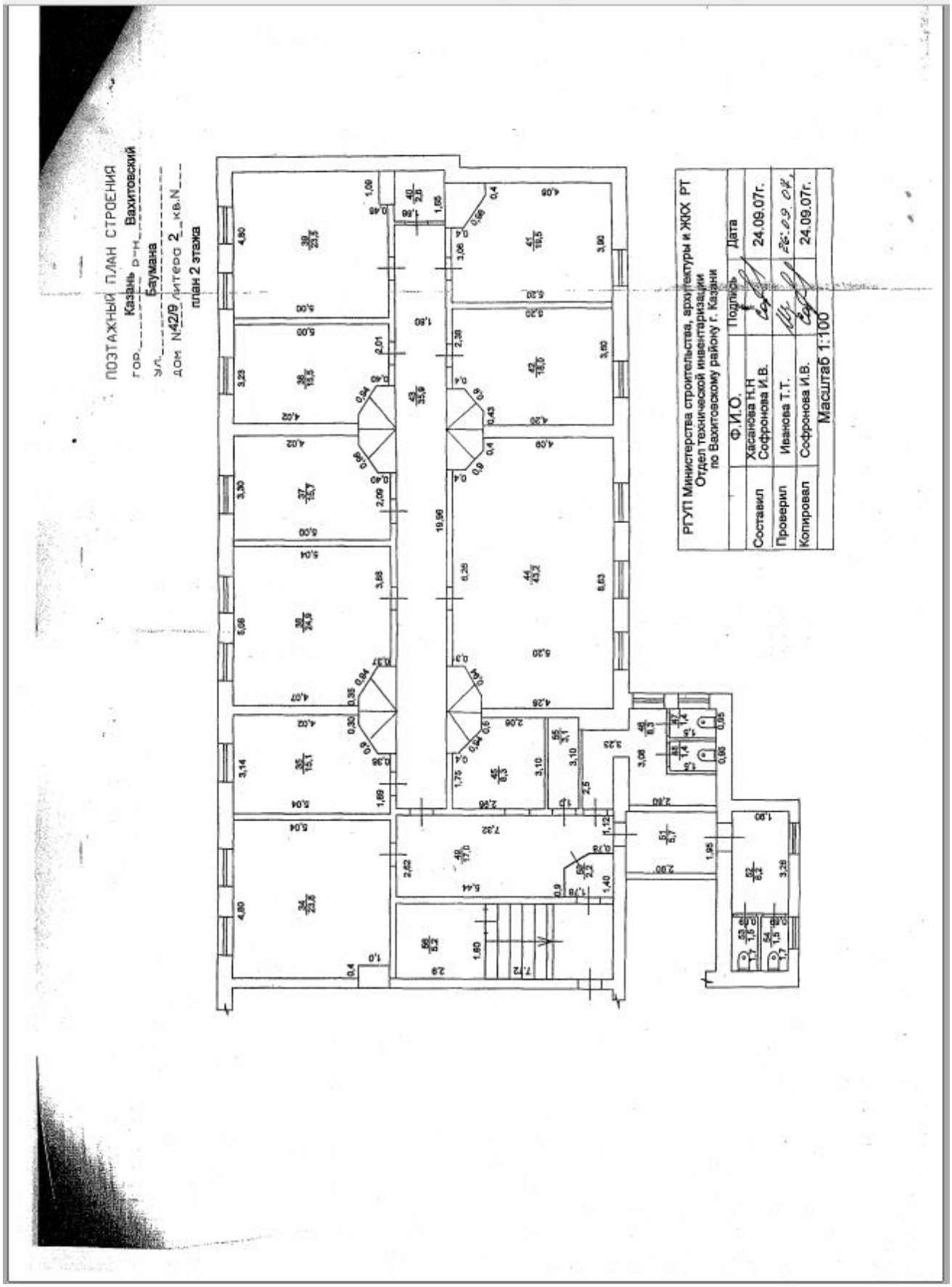
ул. Баумана

дом №42/9 литера 2 кв.N ___

план 1 этажа



РГУП Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Отдел технической инвентаризации по Вахитовскому району г. Казани			
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Хасанова Н.Н Софронова И.В.		24.09.07г.
Проверил	Иванова Т.Т.		26.09.07г.
Копировал	Софронова И.В.		24.09.07г.
Масштаб 1:100			


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
гор. Казань р-н Вахитовский
ул. Баумана
дом N42/9 литера 2 кв.N
план 2 этажа
РГУП Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ
Отдел технической инвентаризации
по Вахитовскому району г. Казани
Ф.И.О.
Подпись
Дата
Составил
Хасанова Н.Н
Софронова И.В.
24.09.07г.
Проверил
Иванова Т.Т.
24.09.07г.
Копировал
Софронова И.В.
24.09.07г.
Масштаб 1:100

Экспликация к поэтажному плану строения

По улице (переулку) Бауманская, д.42/9

в городе (поселке) г.Казани

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффициентом

Литер (при наличии нескольких литеров)	Этаж (цифровое значение)	Номер помещения (квартиры, торгового, офисного и т.д.)	Номер на плане строения, комнаты, ячеек, коридора и т.д.	Наименование частей помещения (жилая, нежилая, вспомогательная, холодная, комната, кухня, коридор и т.д.)	Форма подсчета частей помещения	Общая площадь частей помещения	Общая площадь помещения	жилая			полная, балконов, террас, веранд и холодных с коэф.	школьных		складов		канцелярских		предприятий общественного питания		предприятий бытового обслуживания		торговых		культурно-просветительных учреждений		спортивного назначения		Примечания	
								в т.ч. площадь				основная	вспомогательная (коридоров, лестничных клеток, тамбуров)	основная	вспомогательная (коридоров, лестничных клеток, тамбуров)	основная	вспомогательная (коридоров, лестничных клеток, тамбуров)	основная	вспомогательная (коридоров, лестничных клеток, тамбуров)	основная	вспомогательная (коридоров, лестничных клеток, тамбуров)	основная	вспомогательная (коридоров, лестничных клеток, тамбуров)	основная	вспомогательная (коридоров, лестничных клеток, тамбуров)				
								жилая	нежилая	подсобная																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
2	1		38а	кабинет		6.6						6.6																			6.6	
			38Б	кабинет		4.5						4.5																			4.5	
			39Б	кладовая		2.9							2.9																		2.9	
				итого по 1 этажу:		14.0						11.1	2.9																	3.9	
2	2		34	кабинет		23.8						23.8																				
			35	кабинет		15.1						15.1																				
			36	кабинет		24.9						24.9																				
			37	кабинет		15.7						15.7																				
			38	кабинет		15.5						15.5																				
			39	кабинет		23.5						23.5																				
			40	кладовая		2.6							2.6																			
			41	кабинет		19.5						19.5																				
			42	кабинет		18.0						18.0																				
			43	коридор		35.9							35.9																			
			44	кабинет		43.2						43.2																				
			45	кабинет		8.3						8.3																				
			46	клуазет		8.3							8.3																			
			47	клуазет		1.5							1.5																			
			48	клуазет		1.5							1.5																			
			49	коридор		17.0							17.0																			
			50	тамбур		2.2							2.2																			
			51	коридор		5.7							5.7																			
			52	клуазет		6.2							6.2																			
			53	клуазет		1.5							1.5																			
			54	клуазет		1.5							1.5																			
			55	кладовая		3.1							3.1																			
			56	кладовая		5.2							5.2																			
				Итого по 2 этажу:		207.5	82.2																									
				ИТОГО:		313.7						218.6	95.1																			

Примечание: Увеличение общей площади на 0.2 кв.м за счет перемеров и увеличение на 14.0 кв.м за счет включения площади помещений 1 этажа.

Руководитель группы:

"_____" _____ 200__ г.

Инв техник-инвентаризатор:

"_____" _____ 200__ г.

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.06.2018			
Кадастровый номер:		**16:50:010205:147**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:010205
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, ул Баумана, д 42/9, нежилые помещения №№34-56
Площадь, м²:	299.5
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	13138253.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:010205:35
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Совокупность помещений №№34-56
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Брадиев Д. В.
(полное наименование должности)	М.П.	(подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
05.06.2018			
Кадастровый номер:		**16:50:010205:147**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Казанский земельный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:010205:147-16/001/2018-5 от 04.06.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.05.2018 №347
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан, г Казань, ул Баумана, д 42/9, нежилые помещения №№34-56, кад.№ 16:50:010205:147, Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 299, 5 кв.м., этаж: 2
	дата государственной регистрации:		04.06.2018
	номер государственной регистрации:		16:50:010205:147-16/001/2018-6
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 22.11.2032
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "УК "Капитал-Траст-Инвест", ИНН: 1660108972
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский земельный инвестиционный фонд" от 18.05.2007
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Бродяев Д. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

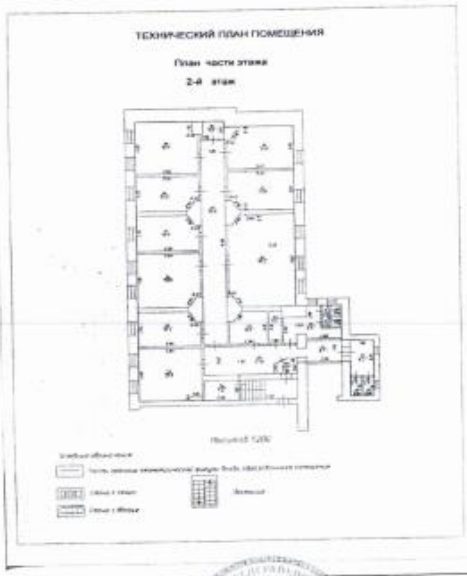
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.06.2018			
Кадастровый номер:		**16:50:010205:147**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1:	284		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Бродиев Д. В.	

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Республика Татарстан

КОПИЯ

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

ОТИ по Вахитовскому району г.Казани
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край	ТАТАРСТАН
Район	
Город (др. поселение)	КАЗАНЬ
Район города	ВАХИТОВСКИЙ

Выписка из технического паспорта здания (строения) на встроенное нежилое помещение

Район города	Вахитовский
Город	Казань
Улица (переулок), № дома	Баумана, д.42/9

Инвентарный номер	203					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "24" сентября 2007 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

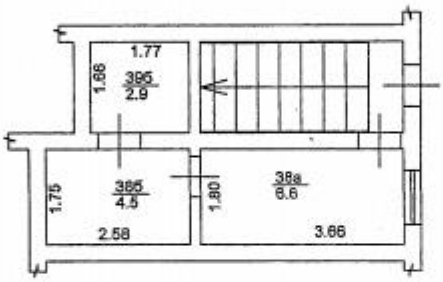
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

гор. Казань р-н Вахитовский

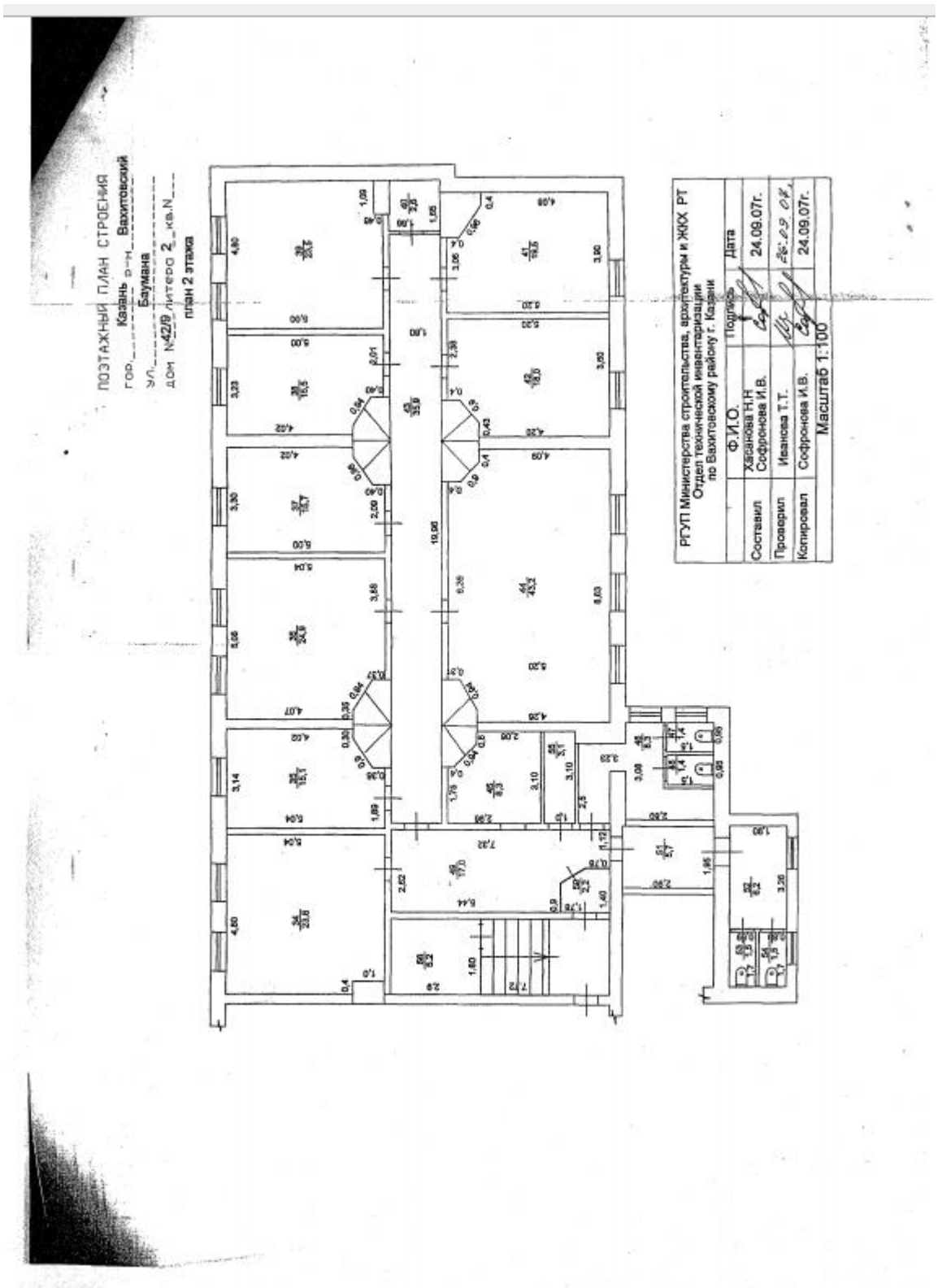
ул. Баумана

дом №42/9 литера 2 кв.N

план 1 этажа



РГУП Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Отдел технической инвентаризации по Вахитовскому району г. Казани			
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Хасанова Н.Н Софронова И.В.		24.09.07г.
Проверил	Иванова Т.Т.		26.09.07г.
Копировал	Софронова И.В.		24.09.07г.
Масштаб 1:100			


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
Казань р-н Вахитовский
ул. Баумана
дом №42/8 литера 2 кв.N
план 2 этажа
РГУП Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ
Отдел технической инвентаризации
по Вахитовскому району г. Казани
Ф.И.О.
Подпись
Дата
Составил
Хасанова Н.Н
Софронова И.В.
24.09.07г.
Проверил
Иванова Т.Т.
Копировал
Софронова И.В.
24.09.07г.
Масштаб 1:100

Экспликация к поэтажному плану строения

...в городе (поселке) г.Казани По улице (переулку) Бауманя, д.42/9

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
2	1		38а	кабинет		6.6						6.6																			6.6	
			38б	кабинет		4.5						4.5																			4.5	
			39б	кладовая		2.9							2.9																		2.9	
				Итого по 1 этажу:		14.0						11.1	2.9																			
2	2		34	кабинет		23.8						23.8																		3.9		
			35	кабинет		15.1						15.1																				
			36	кабинет		24.9						24.9																				
			37	кабинет		15.7						15.7																				
			38	кабинет		15.5						15.5																				
			39	кабинет		23.5						23.5																				
			40	кладовая		2.6							2.6																			
			41	кабинет		19.5						19.5																				
			42	кабинет		18.0						18.0																				
			43	коридор		35.9							35.9																			
			44	кабинет		43.2						43.2																				
			45	кабинет		8.3						8.3																				
			46	с/узел		8.3							8.3																			
			47	с/узел		1.5							1.5																			
			48	с/узел		1.5							1.5																			
			49	коридор		17.0							17.0																			
			50	тамбур		2.2							2.2																			
			51	коридор		5.7							5.7																			
			52	с/узел		6.2							6.2																			
			53	с/узел		1.5							1.5																			
			54	с/узел		1.5							1.5																			
			55	кладовая		3.1							3.1																			
			56	кладовая		5.2							5.2																			
				Итого по 2 этажу:		299.7						207.5	92.2	Примечание: Увеличение общей площади на 0.2 кв м за счет переобмера и увеличение на 14.0 кв.м за счет																		
		ИТОГО:				313.7						218.6	95.1	включения площади помещений 1 этажа.																		

...ил техник-инвентаризатор:

"__"________200_г.

Руководитель группы:

"____"__________200_____г.

Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-004939/19

«22» января 2019 г.

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»**
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Островского, д.34/4.
ИНН: 1655317681

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
3.1. С **«04» февраля 2019 года по «03» февраля 2020 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):
4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
5.1. Страховая премия устанавливается в размере **6 300 (Шесть тысяч триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«18» февраля 2019 года.**
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«04» февраля 2016 года.**

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

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

Страхователь _____ Страховщик _____

[1] Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

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

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ИК «Бизнес-Содействие»

От Страхователя: А.А. Гилязова

Директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Е.В. Титова

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.12.2018

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-004939/19 ОТ «22» ЯНВАРЯ 2019 Г.

«22» января 2019 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-004939/19 от «22» января 2019 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»** Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Островского, д.34/4. ИНН: 1655317681
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С **«04» февраля 2019 года по «03» февраля 2020 года** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-548-004939/19 от «22» января 2019 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Р.В. Дитова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 2 от 10.12.2018 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
+7 (495) 956 77 77

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/00807/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00807/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Карасев Александр Анатольевич
Местонахождение: РТ, г. Казань, ул. Солдатская, 5 - 46

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «04» мая 2018г. и действует до «03» мая 2019г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной **в течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Далиев Д.Г./

Страхователь:

/Карасев А.А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань, «19» апреля 2018 г.

Полис № 4991R/776/00807/8

Страховщик *Страхователь*

1

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КАРАСЕВ
Александр Анатольевич

ИНН 166007075110

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО «НКСО» от 19 февраля 2010 года №29

Президент Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 01960 Дата выдачи 09 марта 2010 года