

ОТЧЁТ

**об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
общей площадью 175,3 кв.м, расположенного по адресу:
Республика Татарстан, г.Казань, ул. Галактионова 6,
кв.1007**

Заказчик:	ООО «Лэнд Истэйт»
Собственник	ООО «Лэнд Истэйт»
Исполнитель:	ООО «Ресурс Д»
Дата оценки:	07.11.2018.
Дата составления отчета:	07.11.2018.
Отчет №:	№ 29-10/2018

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 29-10/2018

07 ноября 2018г.

Конкурсному управляющему
ООО «Лэнд Истэйт»
Медведеву Г.С.

Уважаемый Глеб Сергеевич!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 22-10/2018 от 22.10.2018 год направляем Вам Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 175,3 кв.м, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Галактионова 6, кв.1007, для совершения сделки купли-продажи.

Отчет содержит описание объекта оценки, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а так же допущения и ограничивающие условия. Кроме того, Отчет содержит выводы об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором. Оценка проведена по состоянию, в условиях и ценах на «07» ноября 2018 года. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены в период с «22» октября 2018 г. по «07» ноября 2018года.

При составлении отчета оценщик придерживался принципов существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

Рыночная стоимость нежилого помещения, общей площадью 175,3 кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Галактионова 6, кв.1007, по состоянию на дату оценки, «07» ноября 2018 года, составляет:

11 857 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч) рублей

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., Стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г. Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г. Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г).

Согласно указанным выше нормативным документам, итоговая величина стоимости объекта оценки «может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

Сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, т.е. с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

Директор ООО «Ресурс Д»

Конюхов С.В.

Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.	4
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	6
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
6. ДОПУЩЕНИЯ и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	11
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	16
10. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ	27
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	43
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ. ...	45
13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	50
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	64
15. ИТОговая величина рыночной стоимости объекта	71
16 .СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.	72
Приложение 1 Копии документов Оценщиков	74
Приложение 2 аналитические материалы, используемые оценщиком.....	81
Приложение 3 Копии документов, предоставленных заказчиком	95

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.

Таблица 1.1

Наименование	Нежилое помещение, общей площадью 175,3 кв.м
Местонахождение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Галактионова 6, кв.1007
Кадастровый номер	16:50:010615:150
Общая площадь, кв.м	175,3 кв.м
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5818/2017-0809 от 23.11.2017г
Вид права	Собственность
Собственник	ООО ««Лэнд Истэйт»
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	8034225,51

Источник: задание на оценку

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке недвижимости

Таблица 1.2

№ п/п	Параметры	Нежилое помещение, общей площадью 175,3 кв.м
1	Стоимость недвижимого имущества, полученная затратным подходом, с учетом НДС, руб.	Не применялся
2	Стоимость недвижимого имущества, полученная доходным подходом, с учетом НДС, руб.	11 048 714
3	Стоимость недвижимого имущества, полученная сравнительным подходом, с учетом НДС, руб.	12 665 000
	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС	11 857 000

Источник: расчеты Исполнителя

Итоговая величина стоимости объектов оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Галактионова 6, кв.1007, с учетом разумного округления по состоянию на дату оценки, составляет:

11 857 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч) рублей

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Основанием для проведения оценки является договор №22-10/2018 от 22.10.2018г. оказания услуг по оценке, заключенный между ООО ««Лэнд Истэйт» и ООО «Ресурс Д».

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Объект оценки:	Величина рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу : Республика Татарстан, г.Казань, ул.Галактионова 6, кв.1007
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект недвижимости: - нежилое помещение, общей площадью 175,3 кв.м,
Имущественные права на объекты оценки:	Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью «Лэнд Истэйт»
оцениваемые имущественные права	Право собственности
Цели оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для совершения сделки купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Срок проведения оценки:	22.10.2018-07.11.2018г.
Дата составления отчета:	07.11.2018 г.
Дата оценки:	07.11.2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	22.10.2018 г.
Срок действия отчета:	6 месяцев с даты составления отчета
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объектов оценки: -Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5818/2017-0809 от 23.11.2017г. - Решение суда по Делу А65-24313/2017 - Определение по Делу А65-24313/2017 -Список недвижимости к отчету
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: Собственность, Обременения: ипотека (согласно Выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5818/2017-0809 от 23.11.2017г.
Иное	Определение границ интервала не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается. 2. В рамках данного отчета оценщиком применяются стандарты оценки ФСО №1 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»), ФСО № 2 («Цель оценки и виды стоимости»), ФСО № 3 («Требования к отчету об оценке»), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299). Данные стандарты используются в данном отчете, так как в соответствии с вышеуказанными приказами (Приказы Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299) настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. Данные стандарты используются в данном отчете, так как в соответствии с вышеуказанными приказами настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к	

применению при осуществлении оценочной деятельности.

3. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости 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, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки.

8. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в Разделе 8 данного отчета

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Оценщики, подписавшие данный Отчет, настоящим удостоверяют, что:

- утверждение о фактах, представленные в отчете, правильны, соответствуют действительности и основываются на знаниях оценщика;
- сделанный анализ, высказанные мнения, полученные выводы и результаты расчетов действительны исключительно в пределах указанных в Отчете допущений и ограничивающих условий и являются следствием как непредвзятого анализа исходных данных, так и персональной профессиональной практики;
- оценщик не имеет личной заинтересованности - ни настоящей, ни будущей - относительно оцениваемых объектов или какой-либо предвзятости в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика не связано с итоговой величиной стоимости объектов оценки и не обусловлено какими-либо другими условиями, кроме как выполнением работ по данному Отчету, а также не зависит от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- настоящая оценка произведена, а Отчет составлен, в соответствии с требованиями норм Кодекса этики и саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет», а также в соответствии с действующими Федеральными стандартами оценки.
- Осмотр объекта оценки был произведен Оценщиком 22.10.2018 года.

**Оценщик, действующий член
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

Вахитова Н.В.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1 Сведения о Заказчике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Лэнд Истэйт»
ИНН	1655204783
ОГРН	1101690069282 от 10.12.2010г.
Адрес	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Б.Шахиди 17, каб.7

Источник: данные Заказчика

Таблица 5.2 Сведения об Оценщике

Показатель	Значение
Оценщик:	Вахитова Наталья Валерьевна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний:	Частное образовательное учреждение дополнительного образования и профессиональной переподготовки «Комфест», диплом о профессиональной переподготовке № 2/Д-ПП-12 от 24 января 2012 года, «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Включен в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.05.2012 №0609
Сведения о страховании гражданской ответственности:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в САО «ВСК» (страховой полис № 1700SB4001474, действующий с 01.06.2017 г. по 31.05.2020 г., размер страховой суммы 300 000 рублей), размер страховой суммы 300 000 рублей)).
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 03 мая 2012 года
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	паспорт 9213 606474 выдан Отделом УФМС России по РТ в Приволжском районе г.Казани 11.09.2013
Личные данные Оценщика	Емэйл: yakhitova.nv@gmail.com :

Источник: данные Оценщика

Таблица 5.3 Сведения о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен договор

Организационно-правовая форма и полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс Д»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1151690092168
Дата присвоения ОГРН	11.11.2015г.
Местонахождение	Республика Татарстан г. Казань, ул. Халезова д.12 пом. 1014
Руководитель	Конюхов Сергей Валерьевич
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страхование ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Полис № 177000-035-000247 с 08.12.2017 по 07.12.2018 года (СК Энергогарант) (лимит ответственности 5 000 000 руб.)

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
--	--------------------------------------

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.

Источник: данные Оценщика

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

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально;
- Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Оценщика в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться;
- согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности Отчет действителен для целей совершения сделки не более шести месяцев с даты составления Отчета;
- все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.
- Иные допущения и ограничительные условия:
 - Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. Таким образом, настоящий Отчет выполнен в соответствии с требованиями следующих стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС» протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г. Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 59/2014 от «25» ноября 2014г. Советом НП «СРОО «ЭС» протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г).

При оценке земельных участков, которые занимают объекты недвижимости из состава объекта оценки, были использованы:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р;
- Методические рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 №1102-р.

7.1 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с

законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)

Кадастровая стоимость (установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности).

Ликвидность – характеристика имущественного актива, определяющая степень возможности и легкости его обращения в денежную форму, а также способность сохранять свою номинальную стоимость неизменной. Степень ликвидности обеспечения определяется быстротой его возможного обращения в денежные средства при минимальном уровне издержек такого обращения.

7.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1) «проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке».

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5818/2017-0809 от 23.11.2017г.
- Решение суда по Делу А65-24313/2017
- Определение по Делу А65-24313/2017
- Список недвижимости к отчету

8.2 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре объекта оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

Таблица 8.1. Правоустанавливающие и технические документы, предоставленные Заказчиком.

№ п/п	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	-Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5818/2017-0809 от 23.11.2017г.
2	Технические характеристики	-Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5818/2017-0809 от 23.11.2017г. - Решение суда по Делу А65-24313/2017 - Определение по Делу А65-24313/2017 -Список недвижимости к отчету
3	Рыночная информация	-Интернет-сайт Росреестра РФ - www.rosreestr.ru . - Интернет сайт Государственной службы государственной статистики http://www.gks.ru Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета.

Источник: документы, предоставленные Заказчиком.

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

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

Казань (тат. Казан) — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших религиозных, экономических, политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Исторически столица (центр) Казанского ханства, Казанского царства, Казанской губернии и Татарской АССР.

Город имеет зарегистрированный бренд «Третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

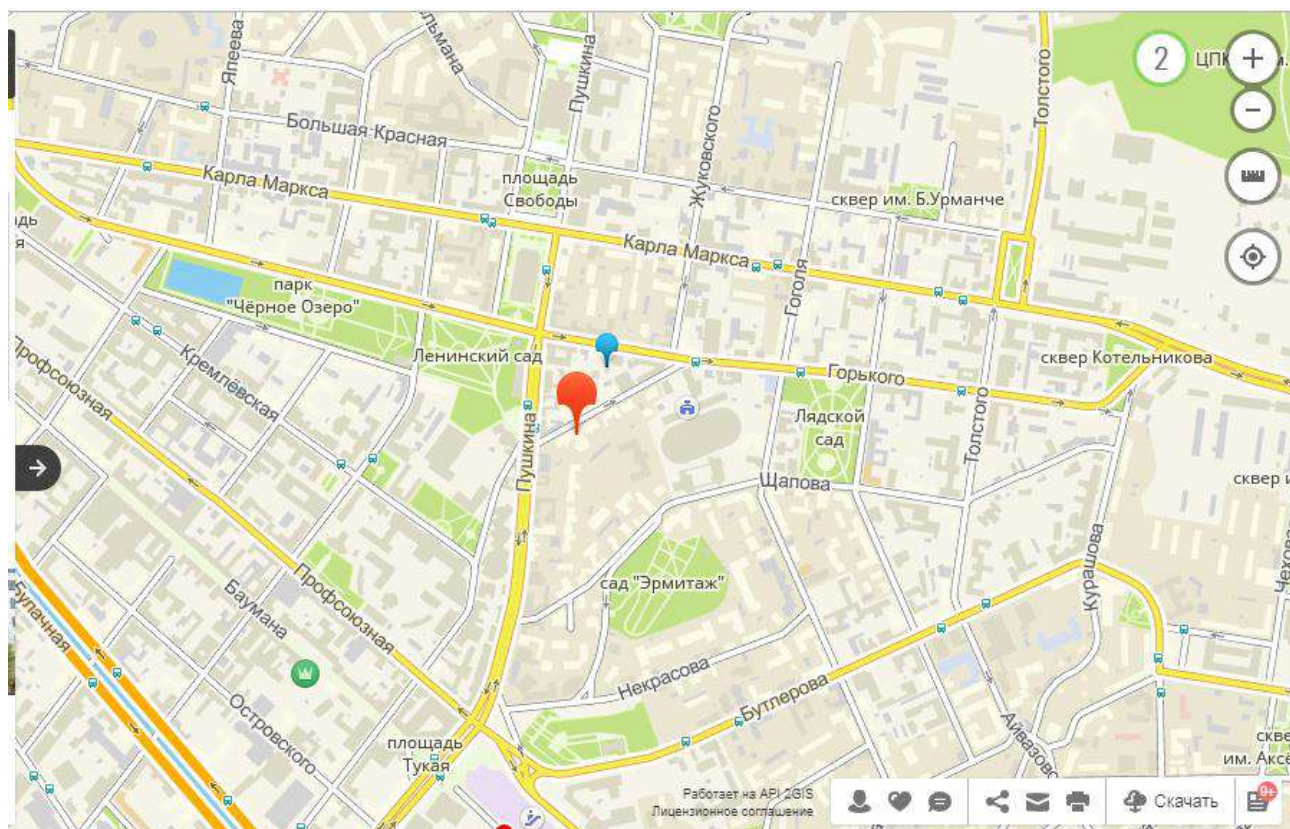
Казань неоднократно принимала международные соревнования высокого уровня по различным видам спорта, в том числе XXVII Всемирную летнюю Универсиаду в 2013 году, а также ряд матчей чемпионата мира по футболу 2018 года.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристических направлений столица Татарстана заняла 8-е место в мире и 3-е место в Европе.

В 2015 году по данным сервиса онлайн-бронирования отелей Okto.ru город вошёл в топ-3 самых популярных туристических направлений для отдыха в новогодние праздники. В 2017—2018 годах Казань заняла 3-е место в рейтинге самых популярных у туристов городов России.

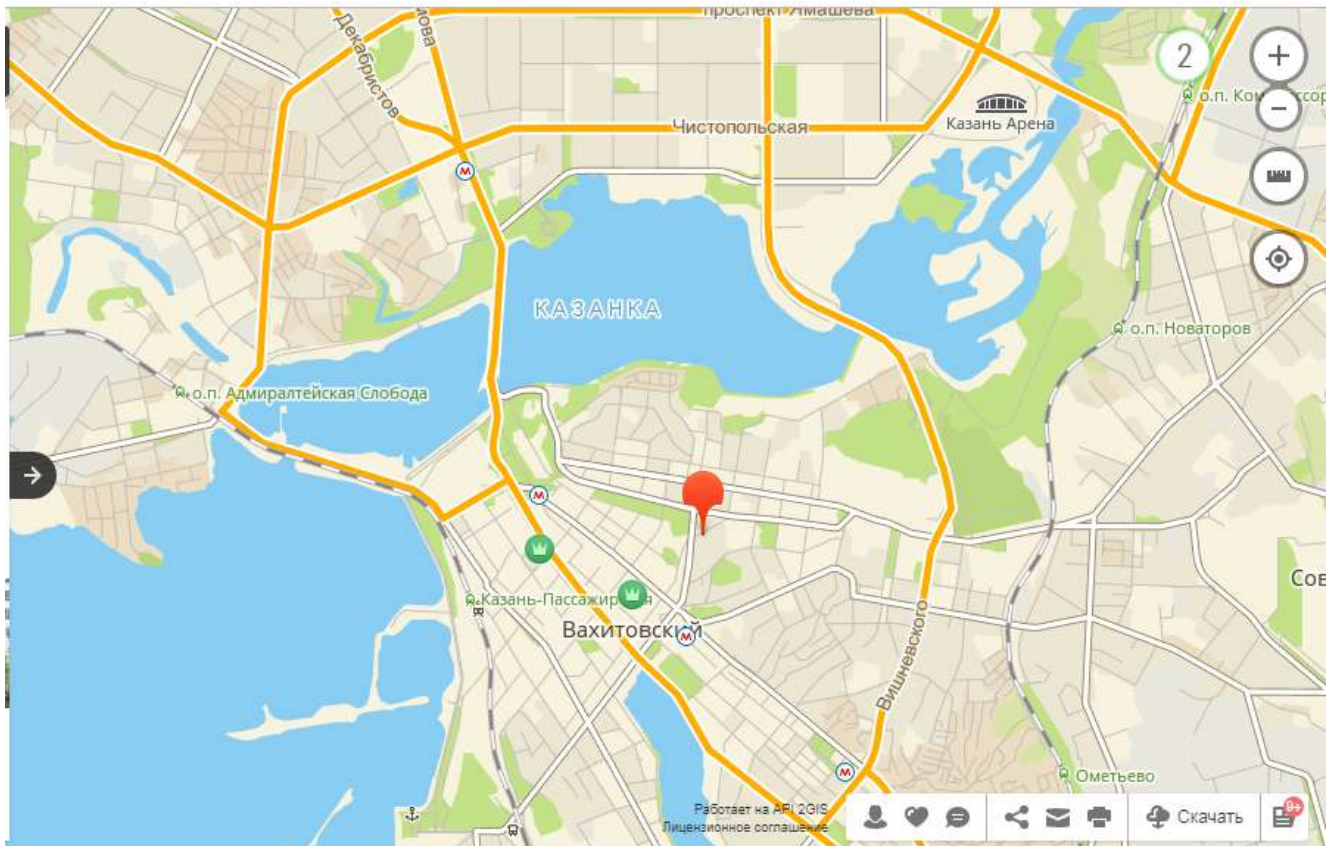
Источник : <https://ru.wikipedia.org>

Рис.9.1 Местонахождение объекта на карте



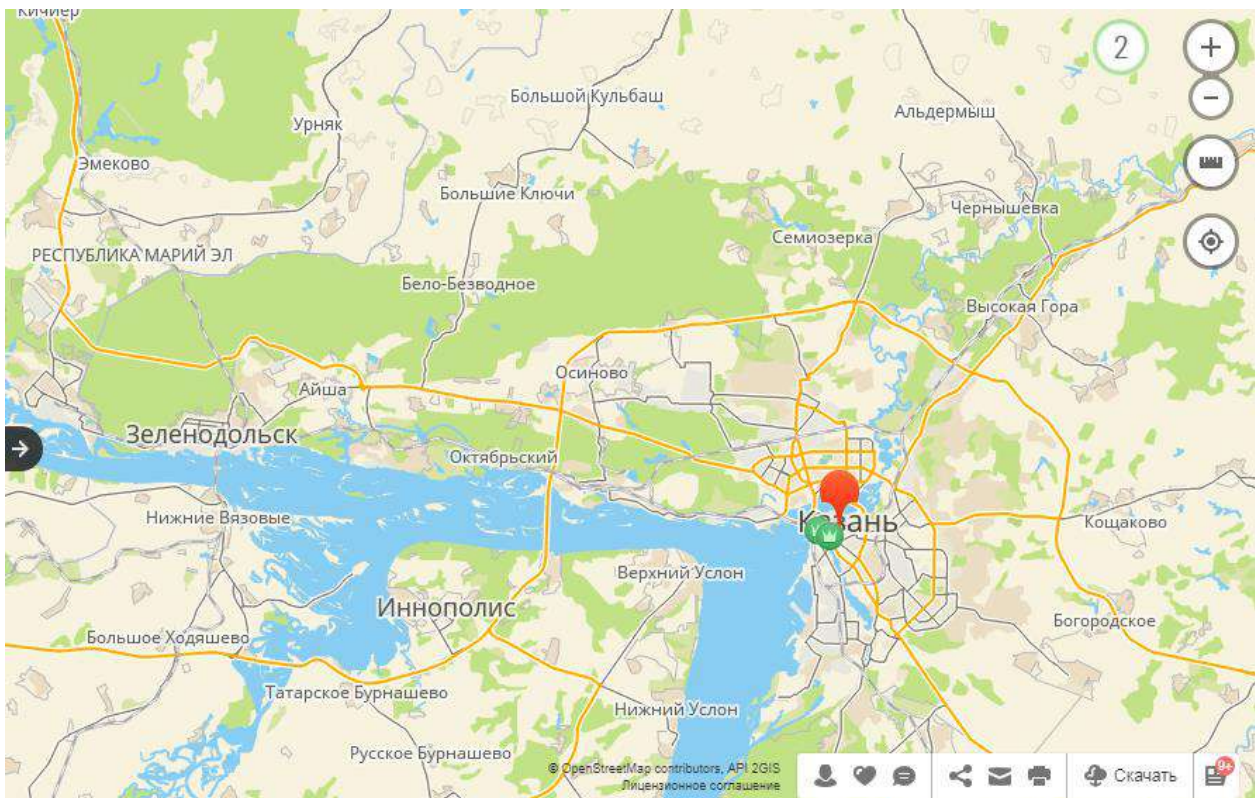
Источник: Дубль Гис

Рис. 9.2 Местонахождение объекта оценки в г.Казань



Источник: Дубль Гис

Рис. 9.3 Местоположение города относительно крупных городов



Источник: Дубль Гис

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Имущественные права.

Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Лэнд Истэйт»

Таблица 9.1 Сведения о правообладателе Объекта оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Лэнд Истэйт»
Краткое наименование	ООО «Лэнд Истэйт»
Юридический адрес	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Б.Шахиди 17, каб.7
Почтовый адрес	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Б.Шахиди 17, каб.7
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1101690069282 от 10.12.2010г.
ИНН/КПП	1655204783
Конкурсный управляющий ООО «Лэнд Истэйт»	Медведев Глеб Сергеевич

Источник: данные Заказчика

Обременения, связанные с объектами оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. По имеющимся у Исполнителя данным, на момент оценки объект обременен ипотекой.

Описание объекта оценки

Таблица 9.2 Физические свойства оцениваемых помещений

№ п/п	Наименование	Этаж	Год постройки	Фундамент	Стены	Перегородки	Кровля	Полы	Проемы, окна	Отделка	Санитарно-технические и электрические устройства	Вид права	Кадастровый номер	Назначение / текущее использование	Документы, подтверждающие право на дату оценки
1	Нежилое помещение, площадью 175,3 кв.м	цоколь	2012	Нет данных	кирпич	кирпич	Нет данных	стяжка	пластиковые	предчистовая	Водопровод, канализация, электроснабжение, вентиляция, отопление	Собственность	16:50:010615:150	помещение	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости № 00-00-4001/5818/2017-0809 от 23.11.2017г.

Источник: осмотр Оценщика, документы предоставленные Заказчиком

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

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

Износ и устаревания.

Эффективное осуществление управления объектами недвижимости (купля-продажа, аренда, залог и т.д.) невозможно без исчерпывающих сведений об их техническом состоянии, в том числе отдельных зданий, сооружений и инженерных систем.

Более полным и достоверным источником информации о техническом состоянии здания должны служить материалы визуального обследования, выполняемые специалистами (Оценщиками) в соответствии с установленными методическими принципами и положениями. При этом устанавливается уровень технического состояния объекта, учитывающий действующие на момент обследования функциональные требования и изменяющиеся факторы внешнего воздействия, а иногда и для случая изменения функционального назначения объекта в сравнении с его проектным решением.

Визуальное обследование зданий должно включать следующие виды работ:

- **обследование и анализ состояния оснований и фундаментов;**
- **обследование состояния несущих и ограждающих конструкций (стены, перекрытия и др.);**
- **исследование эксплуатационных средств;**
- **оценка ремонтпригодности и целесообразности его выполнения или проведения реконструкции.**

Для проведения визуального обследования и оценки технического состояния здания необходимо использовать ряд нормативных и рекомендательных документов, в том числе (но не ограничиваясь):

- об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения» - ВСН 58-88 (р);

Под физическим износом конструкций, элементов, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

Метод срока жизни основан на том факте, что эффективный возраст (ЭВ) так относится к типичному сроку физической жизни (ТС), как накопленный физический износ к восстановительной стоимости, при чем под эффективным возрастом понимается время, которым оценивается продолжительность жизни здания, исходя из его физического состояния и других факторов, влияющих на его стоимость. Из этого соотношения вытекает следующая формула определения физического износа в процентах:

$$И_{\phi} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ТС}} \times 100\%$$

Определение сроков полезного использования объекта согласно делению на подклассы (виды)

№ подкласса	Наименование	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)	По Постан СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
	Здания	КС-1	100	100	100

Источник: анализ Оценщика

В рамках данной оценки в качестве эффективного принят хронологический возраст объекта недвижимости.

Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
Год постройки	2012
Хронологический возраст объекта	6 лет
Нормативный срок службы ¹	100
Физический износ объекта	6%

Выводы:

На основании осмотра объекта оценки, Оценщик пришел к выводам о том, что:

1. Процент износа здания, на основании произведенного расчета, составляет 6%;
2. На основании осмотра и имеющихся у Оценщика сведений, здание не является аварийным и в ближайшее время не идет под снос, реконструкцию и расселение;
3. По результатам осмотра значительных признаков деформаций несущих конструкций, элементов значительного коррозионного поражения и механического повреждения не выявлено.

Информация о текущем использовании объектов оценки

Объект оценки используется по своему прямому назначению – нежилое помещение.

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

На величину рыночной стоимости оказывает влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: местоположение объекта, физические характеристики, сервис и коммуникации.

Объект оценки расположен по следующему адресу:

Республика Татарстан, г.Казань, ул.Галактионова 6, кв.1007.

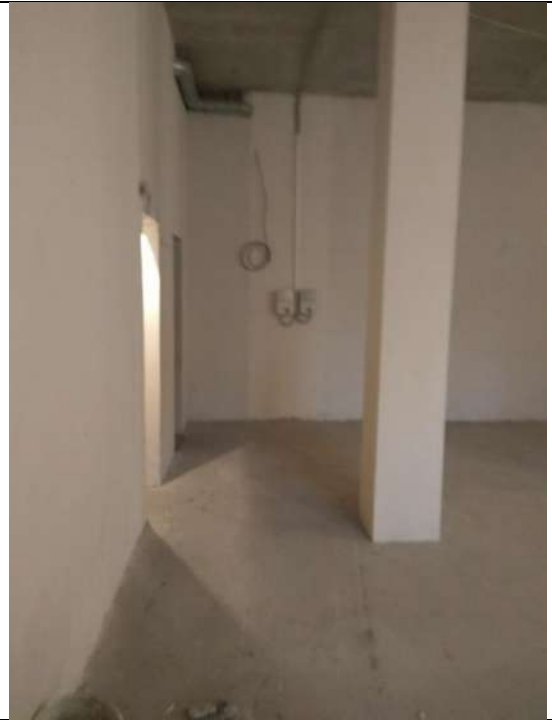
¹ Среднее значение по табл. 7.7 Отчета

Фотографии объектов оценки.

Внешний вид здания



Нежилое помещение, площадью 175,3 кв.м







Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Примечание. Если в результате соотнесения данных, указанных в правоподтверждающих и других документах на здания и сооружения, выявлено несовпадение, то расчеты производятся исходя из фактических данных, а в результатах оценки отражаются данные в соответствии с правоподтверждающими документами.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Осмотр оцениваемого имущества осуществлен непосредственно оценщиком. Были собраны и проанализированы правоустанавливающие документы, а также документация, устанавливающая количественные и качественные характеристики имущества, используемая в дальнейших расчетах.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки». В процессе физической и правовой идентификации объекта оценки была осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку. Земельный участок не оценивается, так как в многоквартирном доме слишком мала его доля и она не оказывает существенное влияние на результат оценки.

10. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ

Макроэкономический обзор

К факторам, оказывающим влияние на результаты деятельности предприятия и которые необходимо учитывать при оценке, можно отнести следующие:

Факторы государственного регулирования:

нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости;

налоговое регулирование;

отдельные нормативные акты, регулирующие деятельность предприятий на региональном уровне.

Макроэкономические факторы:

темпы экономического роста;

объем промышленного производства;

уровень занятости трудоспособного населения;

ставки доходности по основным финансовым инструментам;

платежный баланс страны;

состояние торгового баланса;

приток и отток инвестиций;

темпы изменения доходов населения;

темпы изменения потребительских цен.

Микроэкономические факторы:

экономическая ситуация в регионе;

диверсификация занятости работоспособного населения;

экономические перспективы развития региона;

притоки и оттоки инвестиций в регион.

Социальное положение в регионе:

возможность межэтнических и военных столкновений;

отношение к частному капиталу;

отношение к иностранному капиталу;

устойчивость политики администрации региона;

уровень безработицы в регионе;

популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке недвижимости имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка недвижимости определяется микроэкономическими факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценки недвижимости, значительное внимание должно уделяться факторам социально-экономического развития региона.

Основные показатели развития российской экономики 2 2018 год

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2 кв18 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1 кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г. Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2 кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1 кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат. По оценке

2 По данным Минэкономразвития РФ, <http://economy.gov.ru>

Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2,3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной. Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых. Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала. Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

Производственная активность По оценке Минэкономразвития России, ВВП в июне увеличился на 1,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в мае и апреле. Темпы роста объема строительных работ в июне снова ушли в минус (-1,3 % г/г) после двух месяцев положительной динамики. Замедление было зафиксировано и в сельском хозяйстве, в том числе из-за сложных погодных условий в ряде российских регионов в период посевной (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Темпы роста промышленного производства, грузооборота транспорта и оптовой торговли в июне также снизились. Единственной «базовой» отраслью, продемонстрировавшей ускорение роста в июне, стала розничная торговля (см. раздел «Внутренний спрос»). С учетом сильной статистики за апрель–май темп роста ВВП во 2кв18, по оценке, увеличился до 1,8 % г/г (официальная оценка Росстата за 1кв18 составляет 1,3 % г/г). Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство (0,4 п.п.), услуги, связанные с профессиональной и научной деятельностью и операциями с недвижимым имуществом (0,4–0,5 п.п.), а также финансовая деятельность и чистые налоги (примерно по 0,2 п.п.). Ускорению роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора. Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г.

Рисунок 10.1 Рост ВВП

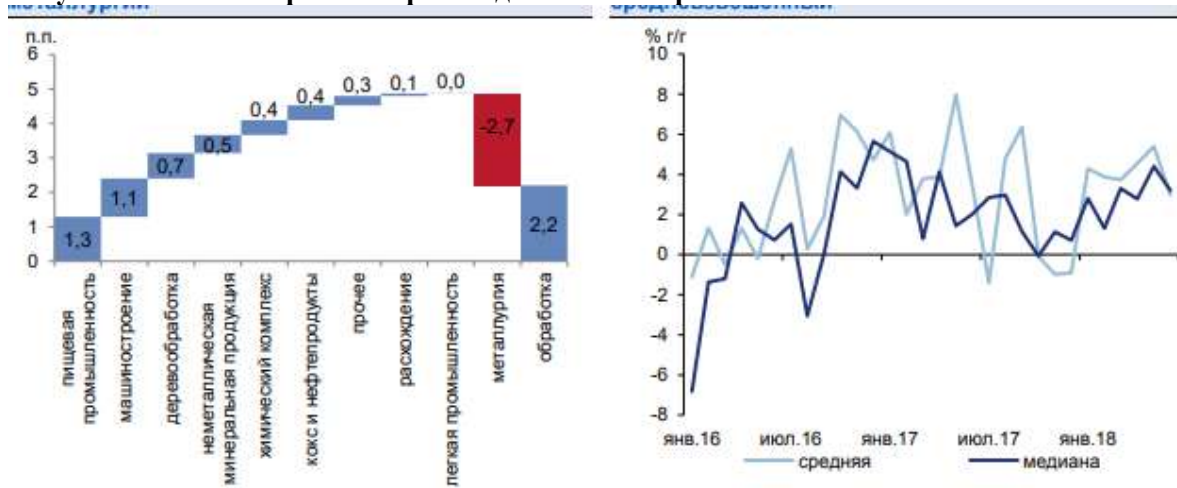


Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Темпы роста промышленного производства в июне снизились до 2,2 % г/г с 3,7 % г/г в мае в связи с негативными тенденциями в узком круге обрабатывающих отраслей. Рост выпуска

обрабатывающей промышленности в июне замедлился до 2,2 % г/г с уровней более 5 % г/г в апреле–мае. Основной вклад в снижение темпов роста обрабатывающих производств внес металлургический комплекс, где выпуск в июне снизился на 12,8 % г/г после позитивной динамики в январе–мае (+5,9 % г/г). В то же время производство продукции черной металлургии (чугуна, стали, стальных труб), основных цветных металлов, а также строительных металлических конструкций продолжало расти в годовом выражении. Все остальные обрабатывающие отрасли, кроме металлургии, в июне продемонстрировали позитивную динамику. При этом в деревообработке, пищевой и химической промышленности наблюдалось увеличение темпов роста по сравнению с маем. Кроме того, существенно ускорился рост выпуска прочих неметаллических минеральных продуктов, среди которых преобладают стройматериалы. В июне продолжился устойчивый рост производства машиностроительной продукции.

Рисунок 10.2 Темпы роста в производственных отраслях

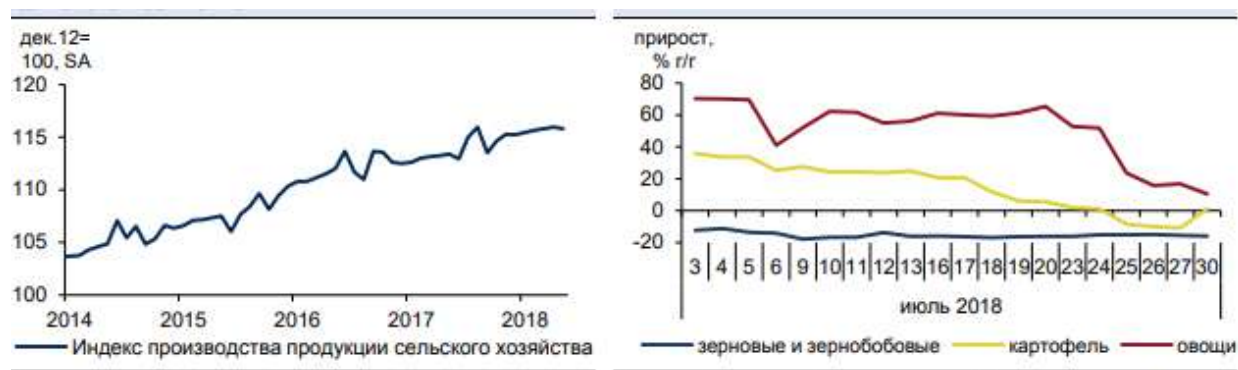


Источник: <http://economy.gov.ru/minec/main>

Медианный темп роста обрабатывающих отраслей, методика расчета которого позволяет сгладить влияние статистических «выбросов» в отдельных отраслях, в июне составил 3,2 % г/г (4,4 % г/г в мае). Это также говорит о «локальном» характере замедления обрабатывающей промышленности. Дополнительный негативный вклад в годовой темп роста обрабатывающих отраслей в июне внес календарный фактор (количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года). Рост добычи полезных ископаемых в июне ускорился до 2,8 % г/г (с 1,3 % г/г месяцем ранее) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. Производство нефти продемонстрировало положительные годовые темпы роста (+1,2 % г/г) впервые с августа прошлого года. Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли в июне связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 года, так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+ по итогам встречи стран-нефтеэкспортеров в Вене 22–23 июня. Ускорение в газовой отрасли (до 20,4 % г/г с 12,0 % г/г месяцем ранее) было обусловлено опережающим ростом производства сжиженного природного газа.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне замедлил рост и составил 0,9 % г/г после 2,3 % г/г в мае. В помесечном выражении индекс снизился на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после ежемесячного роста по 0,1 % в апреле–мае. Основной вклад в замедление годовых темпов роста в сельском хозяйстве внесла продукция растениеводства из-за сокращения посевных площадей большинства культур, а также сложных погодных условий (засуха, переувлажнение почвы) в отдельных регионах в период посевной, способствовавших задержке развития и, как следствие, ухудшению показателей урожайности.

Рисунок 10.3 Динамика производства продукции в сельском хозяйстве



Источник: <http://economy.gov.ru/minrec/main>

По данным Росстата, размер посевных площадей под урожай текущего года (в хозяйствах всех категорий) сократился по зерновым и зернобобовым на 3,1 %, по сахарной свекле – на 5,9 %. Показатели урожайности зерновых и зернобобовых, по данным Минсельхоза России (на 30 июля), в южных регионах страны, где обработано больше половины посевных площадей, в среднем на 13 % ниже прошлого года (площадь обмолоченных территорий в 2018 году превышает на 8 % показатели прошлого года при снижении объемов сбора культур на 6 % г/г). По данным Минсельхоза России, показатели по сбору картофеля и овощей демонстрируют снижение. Если в начале уборочной кампании урожайность картофеля превышала прошлогоднюю в среднем на 28 %, то к 30 июля различие сократилось до 1 % г/г. В показателях урожайности овощной продукции наблюдается схожая динамика – около 60 % г/г и 10 % г/г соответственно. Вместе с тем размер обработанных посевных площадей пока незначителен (по картофелю – 3,2 %, а по овощам – 16,2 % от площадей уборки). Кроме того, основной вклад в производство данных культур вносят хозяйства населения (по итогам 2017 года – 77,2 % и 62,9 % соответственно), которые не учитываются в оперативной отчетности Минсельхоза России. В связи с этим динамика сбора картофеля и овощей может измениться по мере активизации уборочной кампании. С другой стороны, положительный вклад в динамику выпуска сельского хозяйства продолжает вносить продукция животноводства, несмотря на некоторое замедление темпов производства (в годовом выражении). Так, производство скота и птицы на убой в живом весе в июне в хозяйствах всех категорий составило 2,6 % г/г (3,6 % г/г в мае), производство молока – 0,6 % (1,4 %), яиц – 0,7 % (1,7 %). По итогам 2018 года ожидается замедление темпов роста производства продукции сельского хозяйства, что будет обусловлено динамикой выпуска растениеводства на фоне высокой базы прошлого года. В результате вклад сельского хозяйства в темпы роста экономики будет около нулевым. При этом прогнозируемое снижение объемов сбора зерновых и зернобобовых культур до 113–115 млн. тонн (по данным аналитиков и Минсельхоза РФ) по сравнению с рекордными 135 млн. тонн в 2017 году не несет значительных рисков для потребительской инфляции, так как внутренний спрос будет полностью обеспечен (так, по данным Росстата, за период с 2013 по 2017 год внутреннее потребление составляло около 65 % от общего объема производства). Также значительные запасы продукции (на начало 2018 года, по данным Росстата, – 88,7 млн. тонн) позволяют наращивать экспорт в 2018 году (по данным ФТС, экспорт пшеницы за 5 месяцев текущего года вырос на 70 % г/г).

Рисунок 10.4 Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв18	июн.18	май.18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,8*	1,1*	2,2*	2,2*	1,3	1,5	0,9	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	1,9	0,9	2,3	2,5	2,6	2,4	-0,2	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	0,9	-1,3	5,6	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	2,0	0,9	-1,6	-4,6
Грузооборот транспорта	3,3	2,0	3,1	4,9	2,4	5,5	2,0	5,5	8,5	6,2	1,8
Промышленное производство	3,2	2,2	3,7	3,9	2,8	2,1	-1,7	2,5	4,5	2,9	2,2
Добыча полезных ископаемых	2,2	2,8	1,3	2,5	1,5	2,1	-0,4	2,5	4,0	2,5	2,3
добыча угля	3,9	2,3	4,3	5,3	0,7	3,7	2,1	4,4	3,4	5,0	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	1,6	2,7	0,9	1,4	-0,4	0,4	-2,4	0,9	1,9	1,3	2,1
добыча металлических руд	1,6	0,0	0,1	5,1	3,7	3,5	2,1	2,5	5,6	3,9	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,6	-1,3	-2,1	2,1	10,7	15,6	12,8	16,3	22,4	10,8	4,4
Обрабатывающие производства	4,3	2,2	5,4	5,3	3,7	2,5	-1,6	2,9	5,1	3,6	2,6
пищевая промышленность	6,3	7,3	5,4	6,3	0,7	1,5	-1,0	2,1	0,4	4,4	5,3
легкая промышленность	3,5	0,8	2,5	7,4	4,5	5,4	5,0	1,1	6,5	8,7	7,2
деревообработка	10,9	15,4	8,1	9,7	5,9	3,9	2,1	1,2	5,7	6,5	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,5	5,4	-0,2	2,2	1,1	-0,5	0,8	3,1	0,8	-3,2
химический комплекс	3,2	4,1	2,1	3,2	4,2	5,8	3,2	3,3	9,2	7,2	11,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,9	11,9	-0,6	0,9	-0,8	11,2	7,9	2,0	14,3	20,7	-1,9
металлургия	-0,8	-12,8	9,7	1,9	5,9	0,8	-6,5	5,6	2,5	1,6	2,4
машиностроение	7,6	6,4	6,3	11,4	3,3	5,6	-3,2	4,0	13,3	8,5	6,5
прочие производства	3,4	4,8	-1,2	7,0	5,7	-2,3	2,8	-5,9	0,3	-6,2	-9,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,5	1,7	-0,7	0,5	2,9	-0,4	-6,9	1,3	3,4	0,5	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,9	-2,3	-0,5	-2,8	-2,3	-2,1	-4,3	-5,0	-2,0	2,8	0,8

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/main>

Внутренний спрос

Рост потребительского спроса в июне ускорился, в том числе благодаря проведению в России Чемпионата мира по футболу. Оборот розничной торговли вырос в июне на 3,0 % г/г (в мае – на 2,4 % г/г), в помесечном выражении с исключением сезонного фактора – на 0,5 % м/м SA. Ускорение роста было более выраженным в сегменте продовольственных товаров (3,2 % г/г в июне против 2,0 % г/г в мае). Активизация спроса в период спортивных соревнований наблюдалась и в сфере общественного питания, где рост ускорился до 4,6 % г/г в июне с 2,1 % г/г в мае. Наряду с торговлей и сферой услуг, проведение в городах России матчей Чемпионата мира по футболу оказало позитивное влияние и на показатели транспортной отрасли. По данным РЖД, рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования в июне ускорился до 15,6 % г/г с 7,0 % г/г в мае. По данным Росавиации, темп роста авиаперевозок в июне составил 10,4 % г/г по сравнению с 8,7 % г/г месяцем ранее, при этом активизация спроса наблюдалась как на международных, так и на внутренних направлениях.

Рисунок 10.5 Показатели спроса на потребительские товары



Источник: <http://economy.gov.ru/minrec/main>

Вместе с тем увеличение потребительской активности в июне не исчерпывается исключительно позитивным влиянием Чемпионата мира по футболу. Об устойчивом росте потребительского спроса свидетельствуют в том числе данные баланса доходов и расходов населения, который охватывает широкий круг товаров и услуг. Рост расходов домохозяйств, рассчитанных по данной методологии, в течение последних месяцев последовательно ускоряется (до 4,0 % г/г в июне с 3,9 % г/г в мае и 3,6 % г/г в апреле) и продолжает опережать рост розничного товарооборота. На росте потребительского спроса в июне не отразилось ухудшение потребительских настроений, зафиксированное опросами. Индекс потребительских настроений, рассчитываемый «инФОМ» по заказу Банка России, в июне упал на 6 п.п. до 96,5 пункта (с коррекцией на сезонность) и достиг минимального значения с середины 2017 года. Наиболее существенное падение наблюдалось по компоненту индекса, характеризующему ожидания населения (-16,3 п.п.). В целом за 2кв18 ИПН снизился на 2,8 п.п. SA. В то же время индекс потребительской уверенности, рассчитываемый Росстатом по схожей методологии, в апреле–июне сохранился на уровне предыдущего квартала (с устранением сезонности). В июле ИПН не изменился по сравнению с июнем, при этом индекс ожиданий вырос на 1 п.п. (до 100,9) и вновь превысил уровень 100 пунктов, означающий преобладание позитивных ожиданий среди респондентов. В последующие месяцы ожидается постепенное восстановление потребительских настроений в условиях сохранения позитивных тенденций в фундаментальных факторах (продолжения роста реальных заработных плат и сохранения низкой инфляции).

По оценке Минэкономразвития России, рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,3 % г/г. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», во 2кв18 увеличился на 0,9 % г/г после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти (8,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г в 1кв18), при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам. Вместе с тем инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья во 2кв18 стабилизировался в абсолютном выражении на уровне около 8,7 млрд. долл. США SA, а его годовые темпы роста снизились до 10,4 % г/г с 25,1 % г/г в январе–марте. По оценке, замедление роста инвестиционного импорта внесло основной вклад в снижение темпов роста инвестиций в основной капитал по сравнению с 1кв18 (+3,6 % г/г).

Рисунок 10.6 Показатели роста инвестиционного импорта



Источник: <http://economy.gov.ru/minrec/main>

Рынок труда

Продолжается активный рост заработных плат как в бюджетном, так и во внебюджетном секторах. Согласно отчетным данным Росстата, в мае 2018 года прирост заработных плат сохранился на уровне апреля как в номинальном, так и в реальном выражении (10,2 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), несколько превысив первоначальные оценки, опубликованные в июне. В социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, темпы роста оплаты труда сохраняются на высоких уровнях (19,2 % г/г в мае, 21,3 % г/г в апреле). При этом во внебюджетном секторе рост заработных плат в мае ускорился до 9,2 % г/г по сравнению с 8,1 % г/г в апреле, что было связано в том числе с очередным повышением МРОТ с 1 мая. Поддержку заработным платам также оказывает высокий спрос на трудовые ресурсы, о чем свидетельствует низкая безработица, которая с марта текущего года держится на уровне 4,8 % от рабочей силы (с исключением сезонности).

Рисунок 10.7 Показатели роста/снижения заработной платы



Источник: <http://economy.gov.ru/minrec/main>

Рисунок 10.8 Показатели рынка труда

	2кв18	июн.18	май 18	апр.18	1кв18	2017	4кв17	3кв17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,2	7,6	7,6	10,2	2,9	5,9	3,1	0,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	0,4	0,7	-0,1	4,0		2,4	0,7	
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,9	9,7	10,2	10,2	12,7	6,7	8,6	6,6	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	1,8	0,7	1,0	0,4	4,0		2,8	1,6	
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	0,2	0,1	5,6	1,1/ 3,2 ⁷	-1,7	-1,0	-2,0	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,3	0,3	-1,5	0,4	1,5		0,4	0,3	
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,5	0,1	-0,1	4,6	0,9/ 3,0 ¹	-1,0	-1,0	-1,8	-4,8
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,1	0,1	0,1	0,0	-0,7	-0,6	-1,0	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	76,2	76,2		76,2	76,0	
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,3	0,6	0,6	0,5	-0,3	-0,3	-0,8	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,2	72,4	72,6	72,6		72,3	72,0	
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-8,4	-8,2	-8,5	-8,4	-8,7	-6,5	-5,7	-5,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,7	3,7	3,7	3,6	3,6		3,9	4,0	
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,6	65,5	65,6	65,8	65,7		65,7	65,4	
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,8/4,8	4,7/4,8	4,7/4,8	4,9/4,8	5,1/4,8	5,2/-	5,1/5,1	5,0/5,3	5,5/-

Источник: <http://economy.gov.ru/minrec/main>

Банковский сектор

В июне расширение структурного профицита ликвидности приостановилось. За июнь структурный профицит ликвидности снизился на 0,1 трлн. руб. (до 3,5 трлн. руб. по состоянию на 1 июля). Причиной послужил рост спроса на ликвидность со стороны банков, которые за прошедший месяц увеличили объем средств на корсчетах на 0,2 трлн. рублей. Со стороны предложения основным источником притока средств в банковский сектор остаются операции по счетам расширенного правительства (+294 млрд. рублей в июне). Приток ликвидности по бюджетному каналу был частично компенсирован сезонным ростом наличных денег в обращении в связи с началом периода летних отпусков. В мае наблюдался рост ставок по банковским операциям в основных сегментах кредитного рынка. Ставки по депозитам населения на срок свыше 1 года выросли с 5,8% в апреле до 6,0% в мае (первое повышение с начала года). Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года также увеличились (до 8,6% в мае с 8,5% в апреле). Вместе с тем снижение ставок в сегменте ипотечного кредитования в мае-июне продолжилось.

Рисунок 10.9 Показатели основных сегментов кредитного рынка



Источник: <http://economy.gov.ru/minrec/main>

Рост вкладов населения в июне продолжил замедляться. Темп роста депозитов физических лиц замедлился в июне до 7,1% г/г 8 (в мае – 7,7% г/г). Депозиты корпоративного сегмента, напротив, демонстрируют ускорение роста до 8,3% г/г (в мае – 6,5% г/г). Корпоративный кредитный портфель растет умеренными темпами. В июне объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 2,8 % г/г (в мае – на 2,6 % г/г), с учетом корпоративных облигаций – на 3,3% г/г (в мае – 3,1% г/г). В финансово устойчивом сегменте банковского сектора темпы роста несколько выше: прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в июне составил 4,5 % г/г после 4,2 % г/г в мае. Рост розничного кредитования (включая ипотечные кредиты) продолжает ускоряться – до 18,8 % г/г в июне после 17,9 % г/г в мае. Прирост в помесечном выражении сохраняется на 5-летних максимумах (+1,8 % м/м с исключением валютной переоценки). Годовые темпы роста ипотечного кредитного портфеля в мае достигли 22,8 % г/г, темпы роста задолженности по другим потребительским кредитам также увеличились (до 16,0 % г/г). При этом аннуализированные помесечные темпы роста необеспеченного розничного кредитования, очищенные от сезонности, в июне остались выше 20 % SAAR и, таким образом, попрежнему существенно превышают темпы роста номинальных заработных плат. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых. Данная мера будет способствовать улучшению качества банковских активов и повышению устойчивости финансовой системы.

Социально-экономическое положение Республики Татарстан в январе-июне 2018 года³

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в январе-августе 2018 года. В январе-августе текущего года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 1 540,6 млрд рублей, или 101,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года.

Рисунок 10.10

³ По данным Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан: <http://tatstat.gks.ru/>



Источник: http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1590635.pdf

Промышленное производство

Индекс промышленного производства составил 101,3% к уровню января-августа 2017 года, объем отгруженной продукции – 1 793,7 млрд рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 100,5% к уровню соответствующего периода 2017 года, в обрабатывающих производствах – 100,6%, в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 115,6%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 106,7%.

Рисунок 10.11



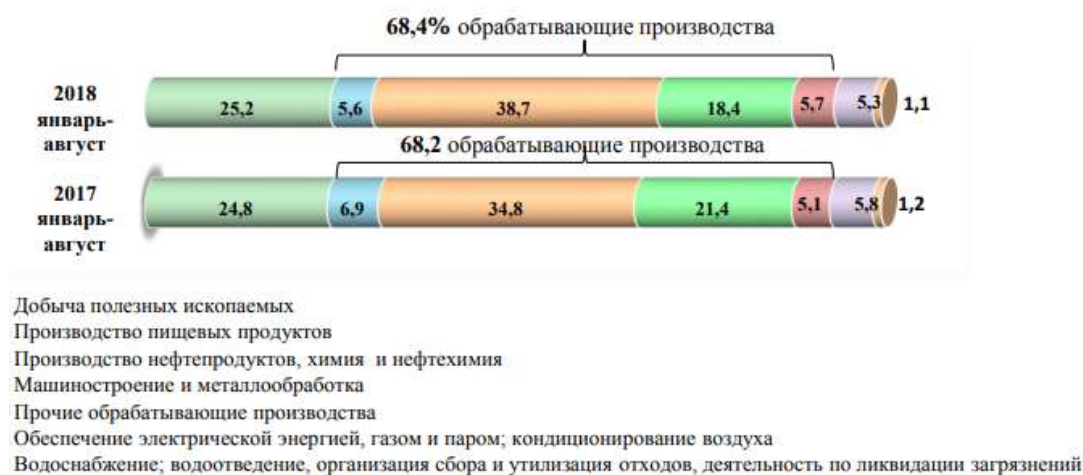
Источник: http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1590635.pdf

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве напитков (104,1% к уровню января-августа 2017 года), производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (107,8%), пищевых продуктов (108,0%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (109,5%), кокса и нефтепродуктов (109,8%), мебели (110,6%), текстильных изделий (119,3%), бумаги и бумажных изделий (178,0%). По итогам января-августа 2018 года увеличилось относительно соответствующего периода 2017 года производство топлива дизельного – на 31,9%, легковых автомобилей на 26,6%, бензина автомобильного – на 19,9%, грузовых автотранспортных средств – на 13,8%, прямогонного бензина – на 12,1%, пива – на 2,5%. Отрицательная динамика наблюдалась в производстве кожи и изделий из кожи (72,3% к уровню января-августа 2017 года), одежды (78,6%), прочих транспортных средств и оборудования (82,2%), лекарственных средств и материалов, применяемых в рекламных целях (85,7%), компьютеров, электронных и оптических изделий (89,0%), машин и оборудования (90,7%), электрического оборудования (90,8%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (92,0%), прочей неметаллической минеральной продукции (96,2%).

В структуре промышленности доля обрабатывающих производств составила 68,4%, добычи полезных ископаемых – 25,2%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,3%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,1%.

Рисунок 10.12

Структура промышленности Республики Татарстан, %



Источник: http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1590635.pdf

По объему промышленного производства Татарстан по итогам января-июля текущего года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 4 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место. Объем продукции сельского хозяйства в январе-августе 2018 года составил 137,6 млрд рублей, или 100,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года.

Объем строительных работ в январе-августе 2018 года составил 179,3 млрд руб., или 98,6% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года.

Введено 1 458,4 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 97,7% к уровню соответствующего периода 2017 года. По программе социальной ипотеки введено 159,8 тыс. кв.м, что составляет 11,0% от общей площади введенного жилья.

По объему строительных работ и вводу жилья в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации по итогам января-июля текущего года республика занимает 5 и 4 место соответственно, среди регионов ПФО – 1 место. В январе-июне 2018 года объем инвестиций в основной капитал, привлеченных на развитие экономики и социальной сферы в республике, составил 214,8 млрд. рублей, или 99,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года.

Значительный объем инвестиций в основной капитал был направлен на развитие обрабатывающих производств – 41,7%. На добычу полезных ископаемых приходилось 20,6% инвестиций, деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 8,5%, транспортировку и хранение – 5,8%, сельское хозяйство, охоту и лесное хозяйство – 3,3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 3,3% от общего объема инвестиций в основной капитал. Татарстан по объему инвестиций в основной капитал занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 4 место, среди регионов ПФО – 1 место. Оборот розничной торговли по итогам января-августа 2018 года составил 579,9 млрд руб., или 105,7% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года.

Татарстан по обороту розничной торговли по итогам января-июля текущего года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 8 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Внешнеторговый оборот Республики Татарстан в январе-июне 2018 года составил 9,2 млрд долл. США и увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,6%. Экспорт товаров увеличился на 6,6% и составил 7,1 млрд долл. США. Импорт товаров увеличился на 11,0%, составив 2,1 млрд долл. США.

Рисунок 10.13



Источник: http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1590635.pdf

Основу экспорта составили: минеральные продукты – 79,2% (из них: нефть – 40,2% (-6,1 п.п.), нефтепродукты – 37,6% (+7,8 п.п.)), продукция химической промышленности – 14,9% (каучук – 7,2% (-2,2 п.п.)), машиностроительная продукция – 2,7% (-2,4 п.п.). Основными статьями импорта являлись: машиностроительная продукция – 67,8% (-6,3 п.п.), продукция химической промышленности – 15,4%. Индекс потребительских цен в августе 2018 года по отношению к декабрю 2017 года составил 101,9%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 102,7%, услуги – 102,4%.

Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 13 месте (1 место - Нижегородская область с темпом инфляции 103,1%, 14 место - Республика Мордовия – 101,5%). На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец августа 2018 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 10,3 тыс. безработных граждан, или 0,5% рабочей силы (на конец августа 2017 года – 0,62%).

Среднемесячная заработная плата по итогам января-июля 2018 года составила 33 929,1 руб. и увеличилась на 8,6% к уровню января-июля 2017 года, реальная заработная плата – на 6,4%

Источник: <https://www.moshol14.ru/press-centr/novosti-rynka/rynok-myasa-2017/>

Анализ рынка коммерческой недвижимости по г.Казань, расположенных вблизи оцениваемого объекта

№ №	Объявление	Назнач ение	Местоп оложен ие	Рыночная стоимость, руб.	Площадь , кв.м	Рыночная стоимость за кв.м, руб.	Ссылка на сайт
1	Эксклюзивное коммерческое предложение в престижном районе г. Казань для инвестирования Ваших денежных средств! Продается коммерческое помещение с надежным арендатором "Пятерочка" площадью 115.1 кв.м. в центре	коммер ческое	Республ ика Татарст ан, г.Казань	13000000	152	85526	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_7-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1152_kvm_respublika_tatarstan_kazan_behtereva_ul_9a_6810690836/

№ №	Объявление	Назнач ение	Местоп оложен ие	Рыночная стоимость, руб.	Площадь , кв.м	Рыночная стоимость за кв.м, руб.	Ссылка на сайт
	города Казань по ул. Бехтерева 9а. Дом имеет удобный подъездные пути к магазину расположенному в близости от Кремля . Помещение имеет собственный выход.						
2	Продажа помещения преимущественно под офис, салон или торговлю , расположенное в ЖК «Вишневый Сад» Площадь помещения - 134 кв.м. + 11 кв.м. (серверная) Входная группа с ул. Ульянова-Ленина (напротив дома-музея В.И. Ленина), панорамное остекление, дизайнерский ремонт, эксклюзивная архитектура здания, удачное расположение в самом центре города.	коммерческое	Республика Татарстан, г.Казань	20250000	146	138699	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_146_kv_m_respublika_tatarstan_kazan_ulica_ulyanova-lenina_672_6808391098/
3	Продаю офисное помещение по улице Касаткина дом 15, общей площадью 271 кв.м.. Дом выполнен в стиле ренессанс. С отдельным входом с лепниной, при входе в холл помещение охраны по этажная планировка в 3 этажа на каждом уровне санузел, имеется подвальный уровень. В шаговой доступности административные учреждения и офисы крупных республиканских, федеральных компаний. , Казань город, Вахитовский, улица Касаткина 15, м. Площадь Тукая, продается Офис, общ. пл. 271 кв.м., можно	коммерческое	Республика Татарстан, г.Казань	29000000	271	107011	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_271_kv_m_respublika_tatarstan_kazan_ulica_kasatkina_15_6813074976/

№ №	Объявление	Назнач ение	Местоп оложен ие	Рыночная стоимость, руб.	Площадь , кв.м	Рыночная стоимость за кв.м, руб.	Ссылка на сайт
	разбить от 8 кв.м., 1/5 этаж						
4	Московская, 11 напротив ЦУМа Продается 435кв.м., мансарда 4 этаж, центр города, 1 линия (общий вход с СК «Зажигалка». Свободная планировка. В собственности. Удобная парковка. Без посредников.	коммер ческое	Республ ика Татарст ан, г.Казань	17400000	435	40000	https://tatarstan.move.ru/objects/respublika_tatarstan_gorod_kazan_ulica_moskovskaya_d_11_6810962148/
5	Продажа здания от собственника. Здание продается целиком. 440 кв.м. Здание для бизнеса в центре Казани в стиле XIX века. Изысканные интерьеры, современные инженерные системы, компьютерная сеть, оптические каналы передачи данных, интернет. Два входа, наземные парковочные места на 12 автомобилей! Цена за здание и земельный участок - 55 000 000 рублей.	коммер ческое	Республ ика Татарст ан, г.Казань	55000000	440	125000	https://tatarstan.move.ru/objects/respublika_tatarstan_gorod_kazan_ulica_maksima_gorkogo_d_4_6809336195/
6	Общая площадь помещений 480 кв.м Высота потолков 5 м. Большие окна. Под помещением имеется парковка (оформлена в собственность) 260 кв.м. А также есть открытое пространство перед зданием, которое также можно использовать для парковки автомобилей. Имеются все коммуникации. Помещение в черновой отделке. Можно перепланировать под любой вид деятельности: офис,	коммер ческое	Республ ика Татарст ан, г.Казань	18000000	480	37500	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_8-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_480_kvm_respublika_tatarstan_kazan_volkova_ul_31_6810252269/

№ №	Объявление	Назнач ение	Местоп оложен ие	Рыночная стоимость, руб.	Площадь , кв.м	Рыночная стоимость за кв.м, руб.	Ссылка на сайт
	клуб, спортивное учреждение, клиника и другой вид деятельности. Бронируйте время просмотра!						
7	Продаю офисное помещение 216 кв.м (целый этаж) в самом центре города по ул. Дзержинского, 6, Вахитовский район г Казани. Возможно приобрести часть помещения.	коммерческое	Республика Татарстан, г.Казань	18910000	216	87546	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_3-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_216_kvm_respublika_tatarstan_kazan_dzerjinskogo_ul_6_6810251157/
8	Продаю офис в самом центре Казани. в трех минутах ходьбы от Кремля, в непосредственной близости от мэрии. На пересечении улиц Дзержинского и Миславского.	коммерческое	Республика Татарстан, г.Казань	6500000	83	78313	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_6-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_83_kvm_respublika_tatarstan_kazan_dzerjinskogo_ul_5_6810252110/

Источник: Авито, kazan.cian.ru, tatarstan.move.ru

Средняя стоимость коммерческой недвижимости по г.Казань, варьируется от 37500 до 138 699 руб. за кв.м. Стоимость зависит от размера помещения, конструктивных элементов, местоположения объекта, класса недвижимости.

Ценообразующие факторы.

К факторам оказывающим влияние на стоимость недвижимости относятся целевое назначения помещения и его разрешенное использование, местоположение, подведенные коммуникации или перспектива их наличия, транспортная доступность, состояние прилегающей территории.

Для получения наиболее вероятной рыночной стоимости необходимо применять меньшее количество корректировок по объектам-аналогам. То есть надо отбирать те аналоги, которые более схожи по ценообразующим факторам с объектом оценки. На рынке достаточное количество объектов-аналогов, схожих по следующим факторам с объектом оценки: качество прав (собственность), условия финансирования (единовременный платеж), условия рынка (предложение на открытом рынке). Трудность возникает при подборе аналогов по местоположению и физическим характеристикам, так как каждый объект уникален по своим физическим характеристикам и местоположению.

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Как правило, чем ближе помещение к центру крупного населенного пункта, тем стоимость его дороже. Это объясняется тем, что потенциальный покупатель или инвестор более заинтересован приобрести помещение ближе к центру в личных целях, в целях перепродажи или сдачи в аренду.

Физические характеристики. При прочих равных условиях помещения с хорошим ремонтом и развитыми коммуникациями предлагаются в аренду по более высоким ценам.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие АНЭИ, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям:

юридической допустимости;
физической осуществимости;
финансовой обеспеченности;
максимальной продуктивности.

Физически возможные варианты использования.

На дату оценки нежилое помещение находится в предчистовой отделке и нуждается в косметическом ремонте. Варианты использования объекта: нежилое помещение

Законодательно разрешенное использование

На дату оценки функционирование объекта не нарушало никакие имеющиеся законодательные ограничения. Вариант реконструкции объекта не рассматривается.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов оценки.

В нашем случае объектом оценки является нежилое помещение. Снос или реконструкция здания, расположенного на земельном участке, не предполагается. Поэтому анализ НЭИ проводится только для данного объекта с учетом исторических особенностей здания и ближайшего окружения.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта⁴.

⁴Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

Объектом оценки являются нежилые помещения в здании, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Галактионова 6.

Выводы АНЭИ: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является эксплуатация его в качестве нежилых помещений. Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объектов оценки может отличаться от рекомендуемого.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.

Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

В соответствии с п. 24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подходы к оценке описаны в федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» июля 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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 применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения; по каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения; выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком; оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения

введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам; оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от «20» мая 2015 г. №297 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Характеристика подходов к оценке недвижимости

Затратный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для 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.

Применительно к Объекту оценки алгоритм применения затратного подхода к оценке включает следующие основные этапы:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;

- определение затрат на воспроизводство (затрат на замещение) улучшений;
- оценка величины накопленного износа как функции от величины физического износа, функционального и внешнего устареваний;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки по следующей формуле (общий вид):

$$C = f(\text{Затраты}) = C_H \times \left(1 - \frac{I_H}{100\%}\right) + C_{3У},$$

где: C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

C_H - затраты на замещение или воспроизводство, ден. ед.;

I_H - величина накопленного износа, %;

$C_{3У}$ - рыночная стоимость прав на земельный участок, ден.ед.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_{A_i}^{CKOP} \times d_i) = \sum_{i=1}^n ([C_{A_i} \times k_1 \times \dots \times k_j + k^1 + \dots + k^m] \times d_i),$$

где: C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

$C_{A_i}^{CKOP}$ - скорректированная цена i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - вес i-го аналога, доли ед.;

C_{A_i} цена предложения (сделки) i-го объекта-аналога, ден. ед.;

$k_1, \dots, k_i$ - относительные корректировки цены объектов-аналогов, доли ед. (%);

$k^1, \dots, k^m$ - абсолютная корректировка цены объекта-аналога, ден. ед.

).

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 13 ФСО №1).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В общем виде, расчет выполняется по следующей формуле:

где: C - рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;

денежный поток в период времени j , ден. ед.;

ставка дисконтирования, доли ед./период времени;

период времени с даты оценки до даты возникновения j -го денежного потока, период времени;

стоимость перепродажи объекта оценки в конце прогнозного периода (реверсия), ден.ед.;

коэффициент капитализации, доли ед.

Вывод: По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объектов оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение о применении двух подходов к расчету стоимости недвижимого имущества – доходного и сравнительного. Затратный подход для целей настоящей оценки не применялся, так как рассчитать строительство отдельно взятых встроенных помещений затруднительно и приведет к искажению результатов. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех

реальных дополнительных затрат и определением совокупного износа приведет к погрешностям в расчетах.

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Методика оценки в рамках доходного подхода

Методы, используемые в рамках доходного подхода, можно разделить на две группы:

методы, основанные на пересчете будущих ежегодных доходов от использования имущества в его текущую стоимость (методы дисконтирования доходов);

методы, базирующиеся на капитализации средней величины дохода (методы капитализации доходов).

Оценка объектов недвижимости в рамках доходного подхода производилась по методу капитализации по расчетным моделям, предусматривающему анализ доходности объектов оценки за один наиболее репрезентативный год. Метод дисконтирования, предполагающий проведение подробного анализа и прогнозирования за ряд лет, в данном случае Исполнителем не использовался, поскольку в современных условиях крайне трудно с достаточной достоверностью спрогнозировать величину дохода от использования помещений в будущем, а также те риски, которые будут влиять на итоговую стоимость.

Применение метода капитализации по расчетным моделям

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

Объектам оценки является встроенные нежилые помещения административно-офисного назначения, расположенные в административном комплексе в зоне исторического центра г. Казань.

Оцениваемые объекты относятся к доходной недвижимости способной приносить прибыль. На рынке присутствует достаточное число предложений на аренду аналогичных объектов в сходном техническом состоянии.

Таким образом, объекты оценки способны приносить доход, имеет значительный срок экономической службы, расположен экономически развитом регионе, обладающем достаточно высоким инвестиционным потенциалом

Определение величины арендной ставки для нежилых помещений

Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывалась с применением элементов сравнительного подхода. В рамках Отчета расчет ПВД для оцениваемых помещений производился на основании рыночных арендных ставок.

Исполнителем было изучено предложение на рынке аренды коммерческой недвижимости в г. Казань. В результате исследования были выявлены объекты, потенциально являющиеся аналогами для оцениваемого. Однако, их количество невелико. Для целей настоящей оценки было принято решение в пользу качества оценки и, в связи с ограниченностью выборки, Исполнителем было принято решение использовать небольшое количество аналогов, но максимально соответствующих оцениваемым объектам.

Анализ предложений и сделок на рынке аренды коммерческой недвижимости производился с использованием данных консалтинговых компаний, предоставляющих услуги в области коммерческой недвижимости, информационных Интернет-сайтов, таких как: www.irr.ru, www.avito.ru, <https://tatarstan.move.ru>.

В целях оценки Исполнителем анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость аренды которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

Таблица 13.1 Характеристика объектов-аналогов для расчета арендной ставки нежилого помещения

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Вид использования объекта недвижимости	офисное	офисное	офисное	офисное
2	Тип объекта недвижимости (встроенное, отдельно стоящее)	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
3	Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Галактионова 6	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Салиха Сайдашева 12	г. Казань, ул. Петербургская 37	г. Казань, ул. Пушкина 12
4	Класс объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
5	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Данные	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
7	Общая площадь (кв. м)	175,3,0	100,00	228,40	229,00
8	Период предложения	ноябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
9	Этаж расположения	цоколь	2	2	4
10	Транспортная доступность (нахождение относительно огороженной территории)	территория не огорожена	территория не огорожена	территория не огорожена	территория не огорожена
11	Выход на магистраль (расположение относительно красной линии)	есть	есть	есть	есть
12	Наличие отдельного входа	есть	нет	нет	нет
13	Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
15	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
16	Состояние и уровень отделки	предчистовая	стандартная отделка	стандартная отделка	стандартная отделка
17	Стоимость предложения, руб./мес. с НДС		950,0	1 100,0	1 099,0
18	Уплата коммунальных платежей		оплачивается отдельно	оплачивается отдельно	оплачивается отдельно
19	Контактное лицо		89 030 616 636	2 216 789	2 122 012

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
20	Источник информации	Данные Заказчика	https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_100_kvm_respublika_tatarstan_kazan_ulica_saliha_saydashева_12_6813233724/	https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ul_peterburgskaya_d_37_6810452445/	https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_4-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_2294_kvm_respublika_tatarstan_kazan_pushkina_ul_12_6813160450/

Источник: данные Оценщика

Расчет обоснованной величины арендной платы производился с применением корректировки на результаты возможного торга. Корректировки на вид объекта, рыночные условия, наличия парковки не производились, так как все выбранные аналоги соответствуют по этим параметрам оцениваемым объектам.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг) – производилась на основании анкетирования профессиональных оценщиков на предмет скидки по различным объектам недвижимости.

Таблица 13.2 Скидки на торг. Активный рынок

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Высококласные офисы	-8,2%	-7,6%	-8,7%	-4,8%	-11,6%

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 273, табл.169

Так как все объекты аналоги представляют собой встроенные высококласные офисы, то скидка на торг составит – 8,2%.

Корректировка на местоположение

Поправка на месторасположение учитывает престижность района расположения объекта недвижимости, а так же ближайшее окружение и другие особенности. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги расположены в одном районе, недалеко друг от друга.

Поправка на площадь

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Рис.13.1 Поправка на площадь

Таблица 104

Площадь, кв. м		Арендная ставка аналог							
		<100	100- 250	250- 500	500- 750	750- 1000	1000- 1500	1500- 2000	>2000
офисно- деловой	<100	1,00	1,07	1,18	1,25	1,31	1,37	1,43	1,00
	100- 250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250- 500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500- 750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750- 1000	0,78	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,78
	1000- 1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500- 2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 184, табл.104

В данном случае корректировка не применялась.

Поправка на доступ к объекту

Данная корректировка позволяет скорректировать арендные ставки офисно – торговых объектов, расположенных на закрытых территориях к арендным ставкам аналогичных объектов, в свободном доступе. Внесение поправки по данному параметру не требуется, так как оцениваемый объект и сравниваемые объекты имеют свободный доступ.

Поправка на наличие отдельного входа.

Данная корректировка используется при наличии/отсутствии отдельного входа.

Рис.13.2 Поправка на наличие отдельного входа

Таблица 123			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 213, табл.123

Корректировка применялась к аналогам №1,2,3, так как они не имеют отдельного входа, и составила $1/0,85 - 1 = 17,6\%$

Корректировка на материал стен

Данная корректировка позволяет учесть влияние материала стен на характеристики объекта, потребительские характеристики материала стен, долговечность и состояние материала стен.

Материал стен объекта оценки и выбранных объектов аналогов относится к долговечным и однотипным, а именно – капитальное строение. Корректировка по данному элементу не применялась.

Корректировка на отделку

Внесение корректировки на состояние обусловлено различиями в уровне отделки, а также технического состояния объектов-аналогов и объекта оценки. В рамках данной оценки корректировка не вводилась

Рис.13.3 Поправка на отделку

Таблица 148

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,59	1,43	1,22	1

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 240, табл.148

Корректировка применялась к аналогам №1,2,3, так как они имеют стандартную отделку, а объект оценки предчистовую. Корректировка составила $0,85/1-1=-15\%$

Корректировка на расположение в здании (на этаж)

Стоимость аренды административно-торговой недвижимости зависит от расположения объекта помещения в здании. Это обусловлено тем, что помещения на 1 этаже более посещаемы покупателями и клиентами, а также тем, что расположение на первом этаже более престижно, чем, например, в подвале.

Поправка производилась на основании данных, приведенных ниже таблице

Рис.13.4 Этаж расположения

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 219, табл.130

Корректировка применялась к аналогам №1,2,3, и составила $0,95/1-1 = -5\%$

Корректировка на величину коммунальных платежей

Коммунальные платежи у аналогов не учитываются в стоимости аренды, так как согласно телефонного опроса продавцов данной недвижимости, коммунальные платежи в стоимость арендной ставки не входят. Корректировка по данному параметру не применялась.

Расчет средневзвешенной величины арендной ставки для оцениваемых помещений приведен следующей таблицей:

Таблица 13.3 Расчет рыночной арендной ставки

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Вид использования объекта недвижимости	офисное	офисное	офисное	офисное
2	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	-	950	1 100	1 099
3	Корректировка на результаты возможного торга (%)		-8,2%	-8,2%	-8,2%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		870	1 008	1 007
4	Дата предложения	ноябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
	Корректировка на время продажи / предложения (%)		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб. /кв. м		870	1 008	1 007
5	Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
	Корректировка на условия сделки (%)		0%	0%	0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		870	1 008	1 007
6	Тип объекта недвижимости (встроенное, отдельно стоящее)	встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
	Корректировка на тип объекта (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		870	1 008	1 007
7	Местоположение	0,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Корректировка на местоположение объекта (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		870	1 008	1 007
8	Общая площадь объекта, кв. м	175,3	100,0	228,4	229,0
	Корректировка на размер общей площади (руб.)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		870	1 008	1 007
9	Транспортная доступность (нахождение относительно огороженной территории)	0,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		870	1 008	1 007
10	Выход на магистраль (расположение относительно красной линии)	есть	есть	есть	есть
	Корректировка на расположение относительно красной линии (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		870	1 008	1 007
11	Этаж расположения	цоколь	2	2	4
	Корректировка на этаж расположения (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		827	957	956
12	Наличие отдельного входа	есть	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие отдельного входа (%)		17,6%	17,6%	17,6%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		972	1 126	1 125
13	Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	Корректировка на материал стен (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		972	1 126	1 125
14	Состояние и уровень отделки	предчистовая отделка	стандартная	стандартная	стандартная
	Корректировка на уровень отделки (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		826	957	956
15	Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на физическое состояние (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		826	957	956
16	Уплата коммунальных платежей	не включены в стоимость	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно	Оплачиваются отдельно
	Поправка на сумму коммунальных платежей, руб./кв. м/мес.		0	0	0
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		826	957	956
Показатель совокупной корректировки			61,00%	61,00%	61,00%

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		1,64	1,64	1,64
	Удельный вес объекта аналога		0,33	0,33	0,33
	Ставка аренды с учетом коэффициента соответствия, руб./кв. м/мес.		1 355	1 569	1 567
	Средневзвешенная величина арендной ставки административных помещений с учетом НДС, руб./кв. м/мес.	913			
	Средневзвешенная величина арендной ставки административных помещений без учета НДС, руб./кв. м/мес.	774			

Источник: данные Оценщика

Далее определялся **действительный валовой доход (ДВД)** от сдачи объекта оценки в аренду путем корректировки ПВД на возможную недозагрузку площадей. При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости, остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Расчет потерь арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений производилась на основании "Справочника оценщика недвижимости", Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017, стр. 34, табл.5., и составила 13,4%.

Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой доход, остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов.

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки. В эксплуатационные расходы входят:

- расходы на охрану;
- оплата труда обслуживающего персонала;
- расходы на текущий ремонт, руб./год.
- затраты на управление недвижимостью
- налог на имущество
- расход на страхование недвижимости
- земельный налог

Для целей настоящей оценки, доля операционных расходов в ПВД была принята на уровне среднего значения доверительного интервала, на уровне 18,6% от ПВД для офисно-торговых помещений, согласно Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 62, табл.25.

Расчет коэффициента капитализации

Для дальнейших расчетов необходимо определить величину коэффициента капитализации. Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации. В рамках настоящего Отчета был использован метод кумулятивного построения. Этот метод предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации K предполагает определение ставки дохода (R_n) и нормы возврата капитала (O_f).

$$K = R_n + O_f$$

Ставка дисконтирования R_n отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка R_n (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается путем суммирования следующих элементов⁵:

$$R_n = BC + P + L + M,$$

где:

BC – безрисковая ставка дохода,

P – премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив,

L – премия за низкую ликвидность объекта,

M – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка дохода (BC)

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята эффективная доходность к погашению облигаций ОФЗ-46020-АД (погашение в 2036г.), которая составила 8,652%.

Допущение. Премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив, премия за низкую ликвидность объекта, премия за инвестиционный менеджмент определяются экспертно. Данное допущение основано на том факте, что «...не существует формальных методов оценки премий за эти (дополнительный риск, риск неликвидности и риск инвестиционного менеджмента) риски. Их определение в настоящее время проводится экспертно»⁶. «Риск определяется субъективным мнением Оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования»⁷. «При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка перечисленных рисков должна приводить к определению соответствующих премий за риски. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты»⁸.

По данным различных оценочных изданий, диапазон премий (надбавок) за риски может составлять от 0% до 5%⁹.

Премия за риск, соответствующий риску вложения в объект недвижимости (P)

Премия за риск вложения в конкретную недвижимость учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств.

⁵ «Оценка бизнеса» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. /М.: «Финансы и статистика» 1998 г.

⁶ Источник: рекомендованное Министерством образования Российской Федерации в качестве учебника для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим специальностям, при оценке недвижимости, учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. М.: Интерреклам, 2003, стр. 137.

⁷ Источник: статья доцента, к.э.н. Синогейкиной Е.Г. «Общая характеристика процесса оценки бизнеса», стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

⁸ Источник: Учебник для ВУЗов «Оценка бизнеса», В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова, С.-Петербург: Питер, 2001, стр. 75

⁹ Источник: статья доцента, к.э.н. Синогейкиной Е.Г. «Общая характеристика процесса оценки бизнеса», стр. 35, http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf.

В настоящем Отчете для определения величины премии за риск вложения в объект недвижимости использовался метод взвешенной оценки рисков. В данном методе размер премии находится в диапазоне 0-5%.

Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски – это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый объект (Р) приведен в таблице ниже.

Таблица 13.4 Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости

Вид и наименование риска		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Социально-экономические и политические факторы											
1	Ухудшение общей экономической ситуации					1					
2	Изменение федерального или местного законодательства			1							
3	Тенденции развития экономики в регионе				1						
Предпринимательский фактор											
4	Увеличение числа конкурирующих объектов						1				
5	Социальная стабильность в регионе					1					
6	Инвестиционная привлекательность региона				1						
7	Тенденции развития отрасли			1				1			
8	Недостаточно эффективный менеджмент				1						
9	Бизнес риск						1				
Фактор условий строительства											
10	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации в регионе	1									
11	Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства	1									
12	Геологические особенности строительной площадки	1									
13	Наличие трудовых ресурсов	1									
14	Квалификация трудовых ресурсов	1									
Итоги:											
Количество наблюдений		5	1	3	2	3	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	2	9	8	15	0	0	0	0	0
Итого:		39									
Количество факторов		14									
Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %		2,79									

Источник: расчеты Исполнителя

На дату оценки премия за риск вложений в Объект оценки (Р) составляет 2,79%.

Премия за низкую ликвидность объекта недвижимости (Л)

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. Данная премия учитывает уровень ликвидности объектов недвижимости, которые относятся к низколиквидным инвестициям в силу ряда причин: плохой информированности участников рынка недвижимости, высокой капиталоемкости инвестиций. На ликвидность недвижимости оказывает влияние и длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

Срок экспозиции в рамках данной оценки выбран 6 месяцев, так как согласно телефонных опросов риэлторов, недвижимость, идентичная оцениваемому объекту, продается в течении 6 месяцев

Расчет премии за низкую ликвидность объекта (Л) может быть произведен исходя из срока экспозиции объектов¹⁰, подобных оцениваемому, и безрисковой ставки дохода (БС) по формуле:

$$Л = БС \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 8,652\% \times 6 / 12 = 4,33\%.$$

На дату оценки премия за низкую ликвидность объекта (Л) составила 4,33%.

Премия за инвестиционный менеджмент (М)

Инвестиционный менеджмент – управление инвестициями в конкретную отрасль экономики, сферу деятельности либо в развитие компании, предприятия, фирмы. Охватывает поиск источников инвестиций, установление рациональных каналов и сроков их использования, обеспечение отдачи вложений, возврат заимствований¹¹.

Для некоторых видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других – большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации, включает заполнение налоговых деклараций, выбор среди различных вариантов финансирования и принятия решения об удержании или продаже активов; инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль¹².

Премия за инвестиционный менеджмент (М) определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения, в данном случае премия отражает уровень сложности управления инвестициями в объект. Для определения данной премии Исполнитель изучил теоретические положения, представленные в ряде источников¹³, выделил факторы риска, определил диапазон премии. Результаты анализа были сведены в таблицу.

Расчет описанной премии (М) приведен в таблице ниже.

Таблица 13.5 Расчет премии за риск инвестиционного менеджмента в отношении Объекта оценки

Вид и наименование риска		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом		1							
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии		1							
3	Наличие адекватных источников инвестиций					1				
4	Установление рациональных каналов и сроков использования					1				

¹⁰ «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 105.

¹¹ Финансовый словарь, М: Инфра-М, стр.124; <http://glossary.bank24.ru/glossary/page.1/char.%C8/word.2932>

¹² Дж. Фридман, Н. Ордуй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, ДЕЛО Лтд, Москва, 1995, стр.73

¹³ Проанализированные источники по вопросу премии за инвестиционный менеджмент: Финансовый словарь, М: Инфра-М, стр.124; www.businessproekt.ru

Вид и наименование риска		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	инвестиций									
5	Обеспечение отдачи вложений					1				
6	Обеспечение возврата заимствований					1				
7	Система принятия управленческих решений		1							
8	Контроль за принятыми управленческими решениями		1							
9	Система корректировки принятых управленческих решений		1							
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
Итоги:										
Количество наблюдений		0	5	1	0	4	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	7,5	2	0	12	0	0	0	0
Итого:		23,5								
Количество факторов		10								
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %		2,15%								

Источник: расчеты Исполнителя

На дату оценки премия за инвестиционный менеджмент (М) составила 2,15%.

Таким образом, ставка дохода O_n составляет округленно:

$$O_n = 8,652\% + 2,79\% + 4,33 + 2,15\% = 17,91\%.$$

Определение коэффициента капитализации

Определение нормы возврата (O_f), а, следовательно, и ставки капитализации (К) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций.

В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке%, равной норме прибыли ($i = R_e$), т.е.:

$$O_f = \frac{R_e}{(1 + R_e)^n - 1}$$

R_f – ставка дисконтирования – норма дохода по альтернативным вложениям.

n – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций.

Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{R_f}{(1 + R_f)^n - 1}, \text{ где}$$

R_f – безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) – норма дохода по безрисковым вложениям.

n – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, ставка дохода первоначальных инвестиций может не сохраниться и что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций).

Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ом возмещении капитала равна $1/n$.

$$O_f = \frac{1}{n}, \text{ где:}$$

n – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах;

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Кроме того, в практике получила распространение модель Гордона, также связывающая годовой доход с рыночной стоимостью, которая в основном применяется для оценки стоимости реверсии. По своей сути формула модели Гордона представляет собой сумму бесконечного дисконтированного потока доходов.

Модель Гордона, скорректированная на норму возврата капитала, может быть использована при определении стоимости объектов недвижимости и других изнашиваемых активов методами доходного подхода.

При этом, надо учитывать, что ставка дисконтирования, через которую определяется ставка капитализации в методе капитализации по расчетным моделям, может использоваться в методе капитализации по расчетным моделям только в скорректированном виде. Применение расчета ставки капитализации по модели Гордона в методе капитализации позволяет учесть темп роста ЧОД не только в числителе, но в знаменателе модели расчета стоимости недвижимости методом капитализации.

Модель Гордона, скорректированная с учетом особенности распределения денежного потока, а также с учетом ограниченного срока жизни объекта (норма возврата капитала по методу Инвуда), имеет следующий вид:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1 + O_n)^{-0.5}} - \frac{(1 + g)^n}{(1 + O_n)^{n-0.5}} \right).$$

где:

TV — стоимость объекта в терминальный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год терминального периода;

O_n — ставка дисконтирования;

g – долгосрочный темп роста;

n – оставшийся срок эксплуатации;

Исполнитель определил ставку дисконтирования на уровне 17,91%. Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период был принят на уровне 4,50% годовых (в соответствии прогнозом инфляции на 2019г. по данным МЭР)¹⁴.

Срок оставшейся полезной жизни определяется в соответствии с расчетами по определению срока полезной службы объекта оценки за вычетом лет фактической эксплуатации здания до последнего года прогнозного периода. Как ранее было определено фактический возраст объекта 6 лет, нормативный срок 100 лет. Срок оставшейся полезной жизни Исполнителем был принят равным 94 года.

Таким образом, ставка капитализации составит:

Таблица 13.6 Расчет ставки капитализации

¹⁴<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/20160506>

№ п/п	Параметры	Помещение, общей площадью 175,3 кв.м, расположенный на цокольном этаже жилого дома по адресу: РТ, г.Казань, ул.Галактионова 6
1	безрисковая ставка на денежный поток (БС)	8,65%
2	премия за риск инвестирования в данный объект (Р)	2,79%
3	поправка на низкую ликвидность (Л = БС / 12 х п.3.1)	4,33%
3.1	нормальный срок экспозиции объекта, месяцев	6
4	премия за инвестиционный менеджмент (М)	2,15%
5	Ставка дисконтирования	17,91%
6	Оставшийся срок службы	94
7	Долгосрочные темпы роста (Инфляция средний уровень до 2030г., по прогнозу Минэкономразвития России)	4,50%
8	Ставка капитализации (модифицированная для недвижимости модель Гордона)	11,82%

Источник: расчеты Исполнителя

Расчет стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации по расчетным моделям

Расчет стоимости объекта по методу капитализации по расчетным моделям производится по формуле:

$$PV = \frac{C_t}{k}$$

PV – текущая стоимость объекта оценки.

C_t – денежный поток доходов за год,

K – коэффициент капитализации,

Расчет стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации по расчетным моделям представлен в следующей таблице:

Таблица 13.7 Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Наименование	Помещение, общей площадью 175,3 кв.м, расположенный на цокольном этаже жилого дома по адресу: РТ, г.Казань, ул.Галактионова 6, кв.1007
Ставка аренды по офисным помещениям, без НДС	774
Площадь офисных помещений, кв. м	175,3
Потенциальный валовый доход, руб. /год	1 627 713
Поправка на недозагрузку, %	-13,40%
Действительный валовый доход, руб./год	1 409 600
Операционные расходы, % от ПВД	18,60%
Операционные расходы (% от ПВД), руб./год	302 755
Чистый операционный доход, руб./год	1 106 845
Коэффициент капитализации, %	11,82%
Рыночная стоимость оцениваемых помещений, в рамках доходного подхода без НДС, руб.	9 363 317
Рыночная стоимость оцениваемых помещений, в рамках доходного подхода с НДС, руб.	11 048 714

Источник: расчеты Исполнителя

14.РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель, исходя из объема информации о технических характеристиках объекта оценки, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж для оценки улучшений.

Теоретической основой подхода является следующее положение: стоимость объектов оценки определяется путем внесения в цены сопоставимых объектов поправок по элементам и единицам сравнения. Причем, если сопоставимый объект имеет лучшие показатели, чем объект оценки, то поправка будет иметь отрицательный знак и наоборот.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.

Выбор района с развитым рынком

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель анализировал информацию следующих источников: www.irr.ru, www.avito.ru, <https://tatarstan.move.ru>

Выбор объектов аналогов

В указанных выше источниках, Исполнителем были проанализированы предложения к продаже объектов. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемых объектов недвижимости.

Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов встроенных административно-офисных помещений.

Копии страниц сайтов с предложениями на продажу объектов-аналогов предоставлены в приложении к данному отчету.

Выбранные аналоги представлены в следующей таблице:

Таблица 14.1 Описание отобранных аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого помещения

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Вид объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
2	Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность
3	Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные
4	Тип объекта недвижимости	офисное	офисное	офисное	офисное
5	Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Галактионова 6	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Бехтерева 9а	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ульянова-Ленина 67/2	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Касаткина 15
6	Источник данных		Предложение	Предложение	Предложение
7	Транспортная доступность (нахождение относительно огороженной территории)	Не огороженная территория	Не огороженная территория	Не огороженная территория	Не огороженная территория
8	Состояние и уровень отделки	стандартная отделка	стандартная отделка	Отделка люкс	стандартная отделка
10	Площадь офисных помещений, кв. м	175,3	115,2	146,0	271,0
14	Этаж расположения	цоколь	1	1	1
15	Инфраструктура (выход на магистраль)	есть	есть	есть	есть
16	Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
17	Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
18	Период предложения/ дата оценки	Ноябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
19	Стоимость предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 000 000	20 250 000	29 000 000
20	Контакты	Данные Заказчика	2122012	2071236	89196317317
21	Источник данных		https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_7-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_1152_kvm_respublika_tatarstan_kazan_behtereve_ul_9a_6810690836/	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_146_kvm_respublika_tatarstan_kazan_ulica_ulyanova-lenina_672_6808391098/	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_271_kvm_respublika_tatarstan_kazan_ulica_kasatkina_15_6813074976/

Источник: данные Оценщика

Все выбранные аналоги имеют одинаковое назначение - это нежилые встроенные помещения офисно-торгового назначения имеющие некоторые различия с оцениваемым объектом, для чего необходимо внесение поправок на эти различия. Таким образом, по мнению исполнителя, отобранные объекты-аналоги корректно использовать расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг) – производилась на основании анкетирования профессиональных оценщиков на предмет скидки по различным объектам недвижимости.

Таблица 14.2 Скидки на торг. Активный рынок

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Высококласные офисы	-9,7%	-9,2%	-10,2%	-5,7%	-13,7%

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 273, табл.169

Так как все объекты аналоги представляют собой встроенные высококласные офисы, то скидка на торг составит -9,7%.

Корректировка на местоположение

Поправка на месторасположение учитывает престижность района расположения объекта недвижимости, а так же ближайшее окружение и другие особенности. Корректировка не применялась, так как объект оценки и аналоги расположены в одном районе, недалеко друг от друга.

Поправка на площадь

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м, 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Рис.14.1 Поправка на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 184, табл.103

Корректировка не применялась.

Поправка на доступ к объекту

Данная корректировка позволяет скорректировать арендные ставки офисно – торговых объектов, расположенных на закрытых территориях к арендным ставкам аналогичных объектов, в свободном доступе. Внесение поправки по данному параметру не требуется, так как оцениваемый объект и сравниваемые объекты со свободным доступом.

Поправка на наличие отдельного входа.

Данная корректировка используется при наличии/отсутствии отдельного входа.

Рис.14.2 Поправка на наличие отдельного входа

Таблица 123			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 213, табл.123

Корректировка не применялась.

Корректировка на материал стен

Данная корректировка позволяет учесть влияние материала стен на характеристики объекта, потребительские характеристики материала стен, долговечность и состояние материала стен.

Материал стен объекта оценки и выбранных объектов аналогов относится к долговечным и однотипным, а именно – капитальное строение. Корректировка по данному элементу не применялась.

Корректировка на расположение в здании (на этаж)

Стоимость аренды административно-торговой недвижимости зависит от расположения объекта помещения в здании. Это обусловлено тем, что помещения на 1 этаже более посещаемы покупателями и клиентами, а также тем, что расположение на первом этаже более престижно, чем, например, в подвале.

Поправка производилась на основании данных, приведенных ниже таблице:

Рис.14.3 Этаж расположения

Матрицы коэффициентов

Таблица 129

цены офисно-торговых объектов		аналог			
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 219, табл.129

Корректировка применялась к аналогам №1,2,3, так как они расположены на 1 этаже, объект оценки на цокольном, и составила: $0,82/1-1 = -18\%$

Поправка на состояние и уровень отделки

Внесение корректировки на состояние обусловлено различиями в уровне отделки, а также технического состояния объектов-аналогов и объекта оценки

Корректировка вводилась для аналогов №1,2,3. Аналоги №1,3 имеют стандартную отделку, к ним применима корректировка в размере: $0,85/1-1 = -15\%$. Аналог №2 имеет дизайнерский ремонт, корректировка составила: $0,70/1-1 = -30\%$

Рис.14.4 Корректировка на отделку

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,85
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2017, стр. 240, табл.147

Расчет рыночной стоимости приведен следующей таблице:

Таблица 14.3 Расчет рыночной стоимости нежилого помещения

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Стоимость предложения, с учетом НДС, руб.		13 000 000	20 250 000	29 000 000
	Функциональное назначение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
	Корректировка на назначение (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Стоимость предложения с учетом корректировки на назначение		13 000 000	20 250 000	29 000 000
2	Корректировка на результаты возможного торга (%)		-9,7%	-9,7%	-9,7%
	Цена предложения после корректировки, с учетом НДС, руб.		11 739 000	18 285 750	26 187 000
	Цена за кв.м, руб./кв. м	-	101 901	125 245	96 631
3	Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Галактионова 6	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Бехтерева 9а	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ульянова-Ленина 67/2	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Касаткина 15
	Корректировка на местоположение (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		101 901	125 245	96 631
4	Площадь офисно-торговых помещений, кв. м	175	115	146	271
	Корректировка на назначение (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		101 901	125 245	96 631
5	Наличие и тип парковки	Есть, стихийная	Есть, стихийная	Есть, стихийная	Есть, стихийная
	Корректировка на наличие и тип парковки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		101 901	125 245	96 631
6	Общая площадь зданий, кв. м	175,3	115,2	146,0	271,0
	Корректировка на общую площадь, руб.	-	0,0%	0,0%	10,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м	-	101 901	125 245	106 294
7	Инфраструктура (нахождение относительно красной линии)	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии	Расположен на красной линии
	Корректировка на инфраструктуру, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		101 901	125 245	106 294
8	Отдельный вход	есть	имеется отдельный вход	имеется отдельный вход	имеется отдельный вход
	Корректировка на транспортную доступность, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		101 901	125 245	106 294

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
9	Этаж расположения	цоколь	1	1	1
	Корректировка на этаж расположения (%)		-18,0%	-18,0%	-18,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		83 559	102 701	87 161
10	Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
	Корректировка на материал стен (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		83 559	102 701	87 161
11	Состояние и уровень отделки	требуется проведение косметического ремонта	стандартная отделка	отделка люкс	стандартная отделка
	Корректировка на уровень отделки, (руб./кв.м)		-15%	-30%	-15%
	Цена после корректировки, руб./кв. м		71 025	71 891	74 087
12	Показатель совокупной корректировки		42,70%	57,70%	52,70%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	5,97	2,34	1,73	1,90
	Удельный вес объекта аналога	1,00	0,39	0,29	0,32
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		166 335	124 594	140 583
13	Средневзвешенная величина стоимости с учетом НДС, руб./кв. м	72 249			
Стоимость 1 кв. м объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					72 249
Общая площадь здания (помещения), кв. м					175,3
Стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб., в т.ч.:					12 665 000

Источник: расчет Оценщика

15. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Использование различных методов дает возможность достичь максимальной обоснованности выводов оценочного заключения. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения инвестора;
- качество информации, на основании которой проводится анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объектов оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение о применении двух подходов к расчету стоимости недвижимого имущества – доходного и сравнительного. Затратный подход для целей настоящей оценки не применялся, так как рассчитать строительство отдельно взятых встроенных помещений затруднительно и приведет к искажению результатов. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат и определением совокупного износа приведет к погрешностям в расчетах.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки рассчитывается двумя подходами :
доходный и сравнительный.

16 .СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Основываясь на использованных подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объектов недвижимого имущества как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного объекта оценки.

Анализ достоинств и недостатков примененных подходов.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;

данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Таблица 16.1 Обоснование выбора использования весов.

Метод согласования по критериям			
Подход	ДП	СП	ЗП
Критерий	Баллы		
Достоверность информации	4	4	0
Полнота информации	5	5	0
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	4	4	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	4	5	0
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	5	4	0
Итого сумма баллов для данного подхода	22	22	0
Общая сумма баллов	44		
Удельный вес подхода	50%	50%	0,0

Таким образом, доходному подходу присвоен удельный вес-50%, сравнительному-50%.

Таблица 16.2 Согласование результатов оценки недвижимого имущества

№ п/п	Параметры	Помещение, общей площадью 175,3 кв.м, расположенный на цокольном этаже жилого дома по адресу: РТ, г.Казань, ул.Галактионова 6, кв.1007
1	Стоимость недвижимого имущества, полученная затратным подходом, руб.	не применялся
1.1	Удельный вес затратного подхода	0,00%
2	Стоимость недвижимого имущества, полученная доходным подходом, руб.	11 048 714
2.1	Удельный вес доходного подхода	50,00%
3	Стоимость недвижимого имущества, полученная сравнительным подходом, руб.	12 665 000
3.1	Удельный вес сравнительного подхода	50,00%
4	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	11 857 000

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости, на дату оценки «07» ноября 2018 года, составляет:

11 857 000 (Одиннадцать миллионов восемьсот пятьдесят семь тысяч) рублей

Оценщик:

Н.В.Вахитова

Директор ООО «Ресурс Д»

С.В. Конюхов

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
Comfest

На основании
лицензии на право образовательной деятельности
№ 558-РО-МОН-ОБЩЕ-РЭС-1748 от 2.12.2010
Министерства образования и науки Республики Татарстан

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2/4-ПП-12

УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
Comfest

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом выдан ВАХИТОВОЙ НАТАЛЬЕ
(Фамилия, имя, отчество)

ВАЛЕРЬЕВНЕ

в том, что она(а) с «9» марта 2012 г. по «24» января 2012 г.
прошла(а) профессиональную переподготовку в Частном Образовательном
учреждении дополнительного образования и профессиональной подготовки
«Комфест» по программе ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКИ
В ОБЛАСТИ СИНЕРГИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «ОБЩЕСТВО-
СЛУЖБЫ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)»
(наименование программы)

Аттестационная комиссия решением от «24» января 2012 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) ВАХИТОВОЙ
НАТАЛЬИ ВАЛЕРЬЕВНЫ
(Фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере ОБЩЕСТВО-
СЛУЖБЫ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)
(наименование)



Председатель
аттестационной комиссии

Директор ЧОУ
ДОУПП «Комфест»

Ахметшин А.В.

Каримова А.И.

Города Казань
Года 2012

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007429-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Вахитовой Наталье Валерьевне

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 20 21 г.

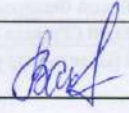
**ПОЛИС (ДОГОВОР) №1700SB4001474
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Вахитова Наталья Валерьевна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2017 года по «31» мая 2018 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2017 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2018 года по «31» мая 2019 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2018 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2019 года по «31» мая 2020 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «21» мая 2019 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2017 г. по «31» мая 2020 г.	
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2017 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».		
Особые условия страхования: 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44 Факс: (495) 624-35-95	Вахитова Наталья Валерьевна Дата рождения: 18.12.1976 Место рождения: г. Набережные Челны Республики Татарстан Паспорт: 92 13 606474, выдан Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Приволжском районе г. Казани. Дата выдачи 11.09.2013 г. Код подразделения 160-008 Адрес регистрации: 420000, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Карбышева, д.58А, кв.83
От имени Страховщика:  М. П. М. В. Агаджанова	 Н. В. Вахитова

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 23.05.2017 г.

ПОЛИС N 177000-035-000247

обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки

Страхователь:

Общество с ограниченной ответственностью «РЕСУРС Д»

Директор Конюхова Сергея Валерьевича

Адрес юридический

420000 РТ, г. Казань, ул. Халезова д. 12 пом. 1014

Адрес фактический

420000 РТ, г. Казань, ул. Халезова д. 12 пом. 1014

Телефон

(843)2489398

Факс

e-mail

ocenkakazan@bk.ru

Банковские реквизиты:

Расчетный счет	40702810470210000342	в	Московский филиал ОАО КБ "Региональный кредит"	ИНН	2204000595
Адрес банка	121069 г. Москва ул. Б.Молчановка д.23 стр.2	БИК	044583340		
Корр. счет	30101810000000000342	В		ОКПО	

Объект страхования: Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщиков - сотрудников Страхователя (Застрахованных лиц) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

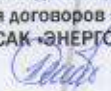
Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
5 000 000,00 (Пять миллионов)	5 500,00 (Пять тысяч пятьсот)

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков (Застрахованных лиц) при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с «08» декабря 2017 г. по «07» декабря 2018 г. согласно Договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 177000-035-000247 от 07 декабря 2017 г.

Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования ответственности оценщиков № 177000-035-000247 от «07» декабря 2017г.

Страховщик: ПАО САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Казанский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Юридический адрес: 420061, г. Казань, ул. Н. Ершова, 29Б Фактический адрес: 420061, г. Казань, ул. Н. Ершова, 29Б тел./факс 561-06-06 ИНН 7705041231, КПП 166043001 Банковские реквизиты: р/с 40701810 1620 2010 0046 в ОСБ «Банк Татарстан» № 8610 г. Казань, к/с 3010 1810 6000 0000 0603, БИК 049205603 Зам.начальника отдела андеррайтинга и сопровождения договоров страхования Казанского филиала ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» М.П.  /Латыпова Р.Р.	Страхователь: ООО «РЕСУРС Д» Юридический адрес: 420000 РТ, г. Казань, ул. Халезова д. 12 пом. 1014 ИНН 102160000 ОГРН:1021600000289 р/с 40702810470210000342 в Московский филиал АО КБ «Модульбанк» к/с 30101810645250000092 БИК 044525092 Тел.: (843)2489398 E-Mail: Ocenkakazan@bk.ru Директор  /Конюхов С.В./ М.П. 
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ.

Аналоги для расчета рыночной стоимости нежилого помещения

Аналог 1

Недвижимость на Move.ru · Республика Татарстан · г. Казань · ул. Бехтерева

Продаю офис, 115.2 м², Казань, улица Бехтерева, 9А

13 000 000 ₽ цена за м²
112 847 ₽ г. Казань
ул. Бехтерева 9А

руб долл евро btc

11 августа 52 (+1 за сегодня) Обновлено 30 октября

Пожаловаться Заметка Печать PDF

+7 (843) 212-20-12

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **официальными правилами** чтобы не попасться на удочку мошенников.

Продайте быстрее!

Отчет ас (3).docx Отчет ас (2).docx

https://tatarstan.move.ru/objects/prodazetsya_7-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshchadyu_1152_kv_m_respublika_tatarstan_kazan_bekhtereva_ul_9a...

Приложения Почта Mail Яндекс Кинозал.TB iXBT



Офис в продажу

Цена:	13 000 000 ₽	Тип объекта:	офис
Цена за м²:	112 847 ₽	Тип объявления:	вторичка
Комиссия агенту:	без комиссии	Общая площадь:	115.2 м²
Количество комнат:	7	Дата публикации:	11 августа
Этаж:	1/7	Дата обновления:	30 октября

Информация о доме

Адрес: [г. Казань ул. Бехтерева 9А](#)

Количество этажей: 7

Биржа MMBE ЦБ РФ

USD	66.2 ₽	0.48 ₽	▲
EUR	75.44 ₽	0.47 ₽	▲

BITCOIN

BTC	429176 ₽	3413 ₽	▲
-----	----------	--------	---

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_7-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshchadyu_1152_kv_m_respublika_tatarstan_kazan_bektereva_ul_9a...

Количество комнат: 7
Этаж: 1/7
Дата публикации: 30 октября
Дата обновления: 30 октября

Информация о доме

Адрес: г. Казань, ул. Бектерева 9А
Количество этажей: 7

Описание

Эксклюзивное коммерческое предложение в престижном районе г. Казань для инвестирования Ваших денежных средств! Продается коммерческое помещение с надежным арендатором "Пятерочка" площадью 115.1 кв.м. в центре города Казань по ул. Бектерева 9а. Дом имеет удобный подъездные пути к магазину расположенному в близости от Кремля. Помещение имеет собственный выход. Наличие арендаторов будет всегда! Дом 7-этажный, новой постройки, заселен полностью. Имеет достаточно количество парковочных мест. Помещение в собственности. Оплата коммуникаций только общие за дом (2 т.р. в год), все остальные коммуникации оплачивает арендатор. Высокая арендная оплата +% от выручки по договору. Рядом расположены ул. Большая красная, Фукса, Маркса, м. Кремлевская. Звоните! Радые будем ответить на Ваши вопросы! *Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан. НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!

Информация

Продается Офис площадью 115.2 кв.м. в 5 мин от метро, Республика Татарстан, цена 13 000 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Отчет ас (3).docx
Отчет ас (2).docx

14:32 05.11.2018

Аналог 2

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploshchadyu_146_kv_m_respublika_tatarstan_kazan_ulica_ulyanova-lenina_672_6808391098/

Недвижимость на Move.ru → Республика Татарстан → г. Казань → ул. Ульянова-Ленина

Продается офис, 146 м², Казань, улица Ульянова-Ленина, 67/2

20 250 000 ₽
цена за м²: 138 699 ₽
руб. долл. евро btc

г. Казань
ул. Ульянова-Ленина д. 67/2

★ Добавить в избранное

7 июня 83 (+1 за сегодня) Обновлено 30 октября

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Ильнар Галимуллин
Tatestate
+7 (843) 207-12-36
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передайте деньги только после просмотра объекта. Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Отчет ас (3).docx
Отчет ас (2).docx

14:32 05.11.2018

Аналог 3

Недвижимость на Move.ru

Республика Татарстан

г. Казань

ул. Касаткина

Продаю офис, 271 м², Казань, улица Касаткина, 15

29 000 000 Р

цена за м²
107 011 Р

г. Казань

ул. Касаткина, 15

Добавить в избранное

28 октября

8 (+1 за сегодня)

Обновлено вчера в 03:28

Пожаловаться

Заметка

Печать

PDF



Пашин Владислав
Авангард Ризалт

+7 (919) 431-73-17

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передайте деньги только после проверки объекта! Ознакомьтесь с **установленными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Отчет азс (3).docx

Отчет азс (2).docx

Показать все

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploshchadyu_271_kv_m_respublika_tatarstan_kazan_ulica_kasatkina_15_6813074976/

Приложения

Почта

Mail

Яндекс

Кинозал ТВ

ixBT

14:33

05.11.2018



Офис в продажу

Цена:	29 000 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за м²:	107 011 Р	Общая площадь:	271 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	28 октября
Этаж:	1/5	Дата обновления:	вчера в 03:28
Тип объекта:	офис		

Биржа ММВБ ЦБ РФ

USD	66.2 Р	0.48 Р
EUR	75.44 Р	0.47 Р

Показать все

14:33

05.11.2018

https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploshchadyu_271_kv_m_respublika_tatarstan_kazan_ulica_kasatkina_15_6813074976/

Цена:	29 000 000 Р	Тип объявления:	историчка
Цена за м²:	107 011 Р	Общая площадь:	271 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	28 октября
Этаж:	1/5	Дата обновления:	вчера в 03:28
Тип объекта:	офис		

Биржа MMBE ЦБ РФ

USD	66.2 Р	0.48 Р	▲
EUR	75.44 Р	0.47 Р	▲

BITCOIN

BTC	429176 Р	3413 Р	▲
-----	----------	--------	---

Информация о доме

Адрес: [г. Казань ул. Касаткина 15](#)

Количество этажей: 5

Описание

Продаю офисное помещение по улице Касаткина дом 15, общей площадью 271 кв.м.. Дом выполнен в стиле ренессанс. С отдельным входом с лепниной, при входе в холл помещение охраны по этажная планировка в 3 этажа на каждом уровне санузел, имеется подвальный уровень. В шаговой доступности административные учреждения и офисы крупных республиканских, федеральных компаний. Казань город. Вахитовский, улица Касаткина 15, м. Площадь Тукая, продается Офис, общ. пл. 271 кв.м., можно разбить от 8 кв.м., 1/5 этаж.

Информация

Продается Офис площадью 271 кв.м. в 4 мин от метро, Республика Татарстан, цена 29 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

Аналоги для расчета арендной ставки нежилого помещения

Аналог 1

https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploshchadyu_100_kv_m_respublika_tatarstan_kazan_ulica_saliha_saydashева_12_6813233724/

Недвижимость на Move.ru · Республика Татарстан · г. Казань · ул. Салиха Сайдашева

Сдаем офис, 100 м², Казань, улица Салиха Сайдашева, 12

95 000 Р цена за м²
950 Р руб долл евро btc в месяц

г. Казань
ул. Салиха Сайдашева 12

★ Добавить в избранное

2 ноября · 4 (+1 за сегодня)

Пожаловаться · Заметка · Печать · PDF



Александр Юсупов
ОК аренда
+7 (903) 061-66-36

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта. Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

409 x Пуб Ули Офи Офи 1:4 Офи G mgt Кам Арп Офи Офи Офи

← → ↻ https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ul_peterburgskaya_d_37_681045244/ ☆ 📑 🔍 🌐

Приложения Почта Mail Яндекс Кинозал ТВ ixBT

Недвижимость на Move.ru Республика Татарстан г. Казань Уточните адрес

Аренда офиса, Казань, Петербургская улица, 37

251 240 Р

руб дол евро btc в месяц

г. Казань
Петербургская улица, 37

☆ Добавить в избранное

📧 ✎ 📧 📧

🕒 4 августа 📄 61 (+1 за сегодня) 🔄 Обновлено сегодня в 13:31 📢 Пожаловаться 📌 Заметка 🖨 Печать 📄 PDF



Контактное лицо: Служба входящ...

+7 (843) 221-67-89

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передвзайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **вспомогательными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Отчет азс (3).docx Отчет азс (2).docx

Показать все

409 x Пуб Ули Офи Офи 1:4 Офи G mgt Кам Арп Офи Офи Офи

← → ↻ https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ul_peterburgskaya_d_37_681045244/ ☆ 📑 🔍 🌐

Приложения Почта Mail Яндекс Кинозал ТВ ixBT

Офис в аренду

Цена: 251 240 Р в месяц

Комиссия агенту: без комиссии

Тип объекта: офис

Тип объявления: вторичка

Дата публикации: 4 августа

Дата обновления: сегодня в 13:31

Описание

Сдаю в долгосрочную аренду высококомфортабельный, тихий офис в БЦ премиум - класса, расположенном в центре

Биржа ММВБ **ЦБ РФ**

USD 66.2 Р 0.48 Р ▲

EUR 75.44 Р 0.47 Р ▲

Отчет азс (3).docx Отчет азс (2).docx

Показать все

https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ul_peterburgskaya_d_37_6810452445/

Цена:	251 240 Р в месяц	Тип объявления:	историчка
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	4 августа
Тип объекта:	офис	Дата обновления:	сегодня в 13:31

Описание

Сдаю в долгосрочную аренду высококомфортабельный, тихий офис в БЦ премиум - класса, расположенном в центре Вахитовского района г. Казани, по адресу ул. Петербургская, д. 37, в 300 метрах от станции метро "Площадь Тукая". Предлагается в аренду блок-офис, расположенный на 2-ом этаже площадью 228,4 кв.м.: два просторных кабинета 96,9 кв.м. и 55,3 кв.м. + четыре кабинета: 9 кв.м., 14,6 кв.м., 16,5 кв.м., 18,6 кв.м. + гардероб (возможно увеличение площади до 448,8 кв.м.). Аренда офиса премиум-класса в элитном бизнес-центре обеспечит компании отличный имидж, повысит и сохранит доверие клиентов и партнеров. Новый офисный центр класса А соответствует всем европейским и мировым стандартам, обеспечивает идеальные условия для ведения успешного и доходного бизнеса: • Помещение с дорогостоящей отделкой, полностью укомплектованное мебелью • Оптико-волоконная связь • К каждому рабочему месту подведена телефонная линия, количество телефонных номеров не ограничено • Круглосуточная охрана со сдачей на пульт, система контроля доступа в помещения • Видеонаблюдение на этаже, в местах общего пользования и на парковке • Пожарная сигнализация, собственная ТП • Система приточно-вытяжной вентиляции, кондиционирование • Собственная управляющая компания, оперативно решающая все возникающие вопросы • Восхитительная отделка помещений удовлетворит любые, даже самые взыскательные, вкусы • Ежедневная влажная уборка • Индивидуальный подход к каждому арендатору Находясь в самом центре деловой части города, бизнес-центр привлекателен удобством транспортной доступности (в т.ч. ст. метро «Площадь Тукая» и «Суконная Слобода»), узнаваемостью самого места (в непосредственной близости находятся ул. Пушкина, Баумана, Спартаковская, Островского, Буглерова, Волкова и т.д.) Стоимость аренды: 1100 руб./кв.м. (в т.ч. НДС) + оплата коммунальных услуг (от 80 до 120 руб./кв.м., в зависимости от времени года) Подробнее: артикул объекта 78159 на сайте компании.

Информация

Сдам Офис Республика Татарстан цена 251 240 руб.

Отчет ас (3).docx Отчет ас (2).docx

15:18 06.11.2018

Аналог 3

https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_4-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploschadyu_2294_kv_m_respublika_tatarstan_kazan_pushkina_ul_12_68...

Недвижимость на Move.ru • Республика Татарстан • г. Казань • ул. Пушкина

Аренда офиса, 229.4 м², Казань, улица Пушкина, 12

252 000 Р цена за м²
1 099 Р руб дол евро btc в месяц

г. Казань ул. Пушкина 12

31 октября 13 (+1 за сегодня)

Пожалуйста Заметка Печать PDF



+7 (843) 212-20-12

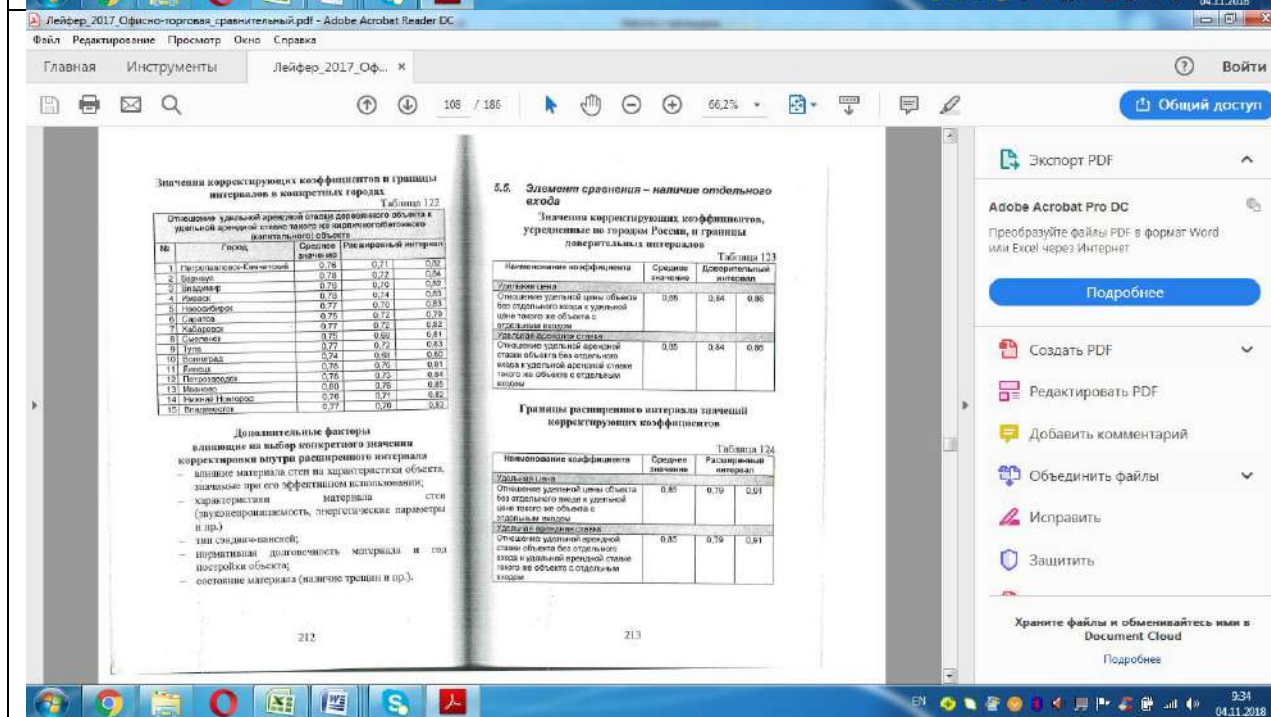
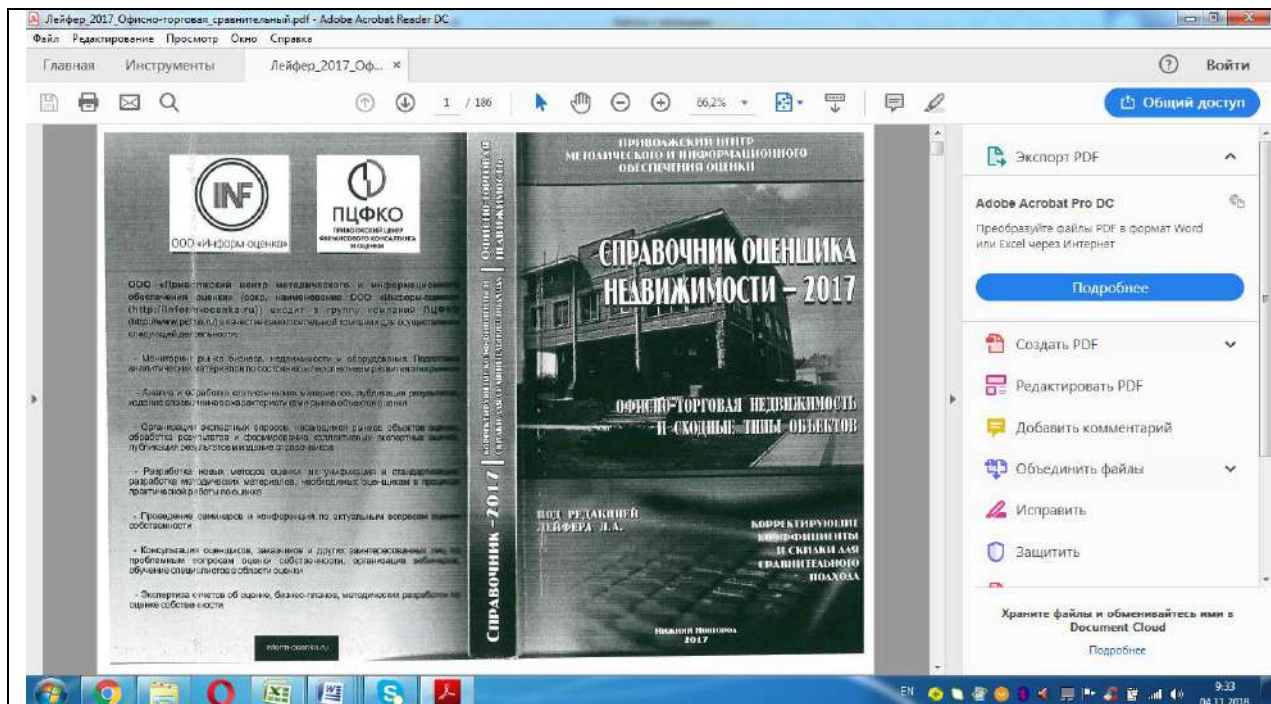
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

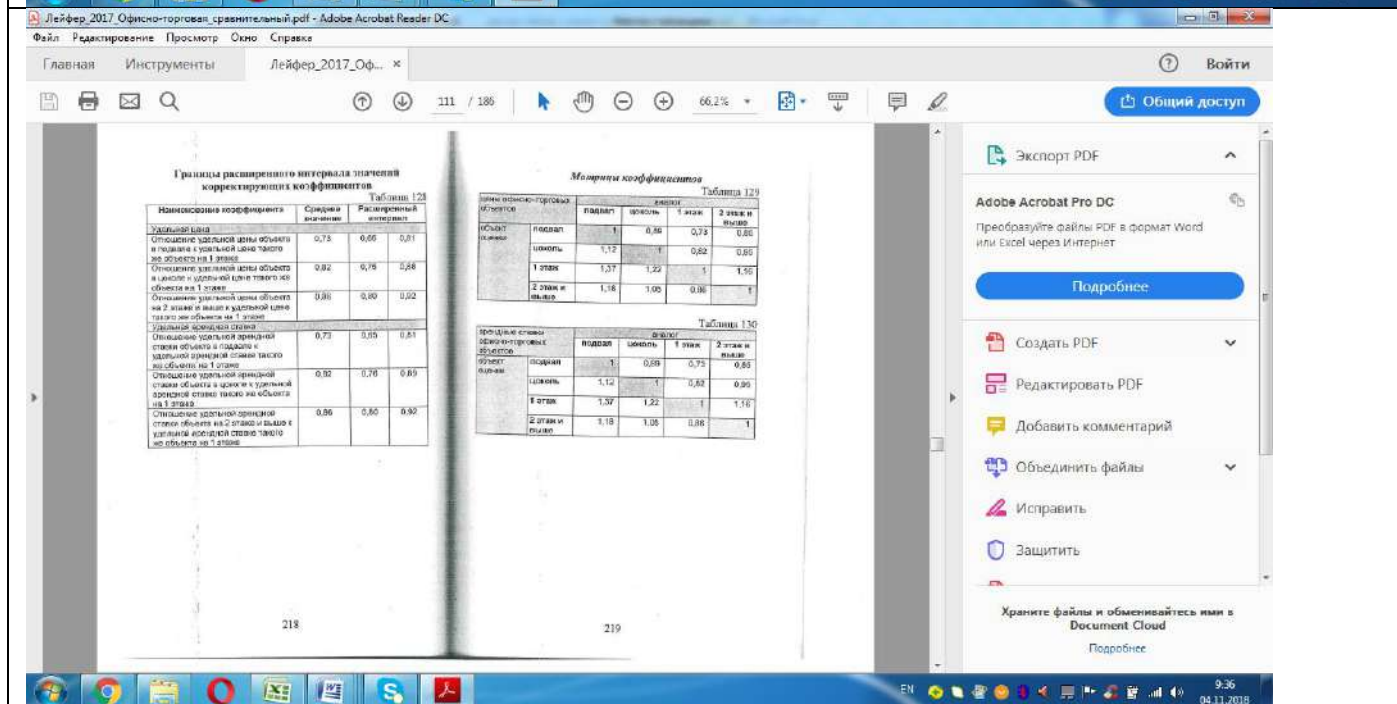
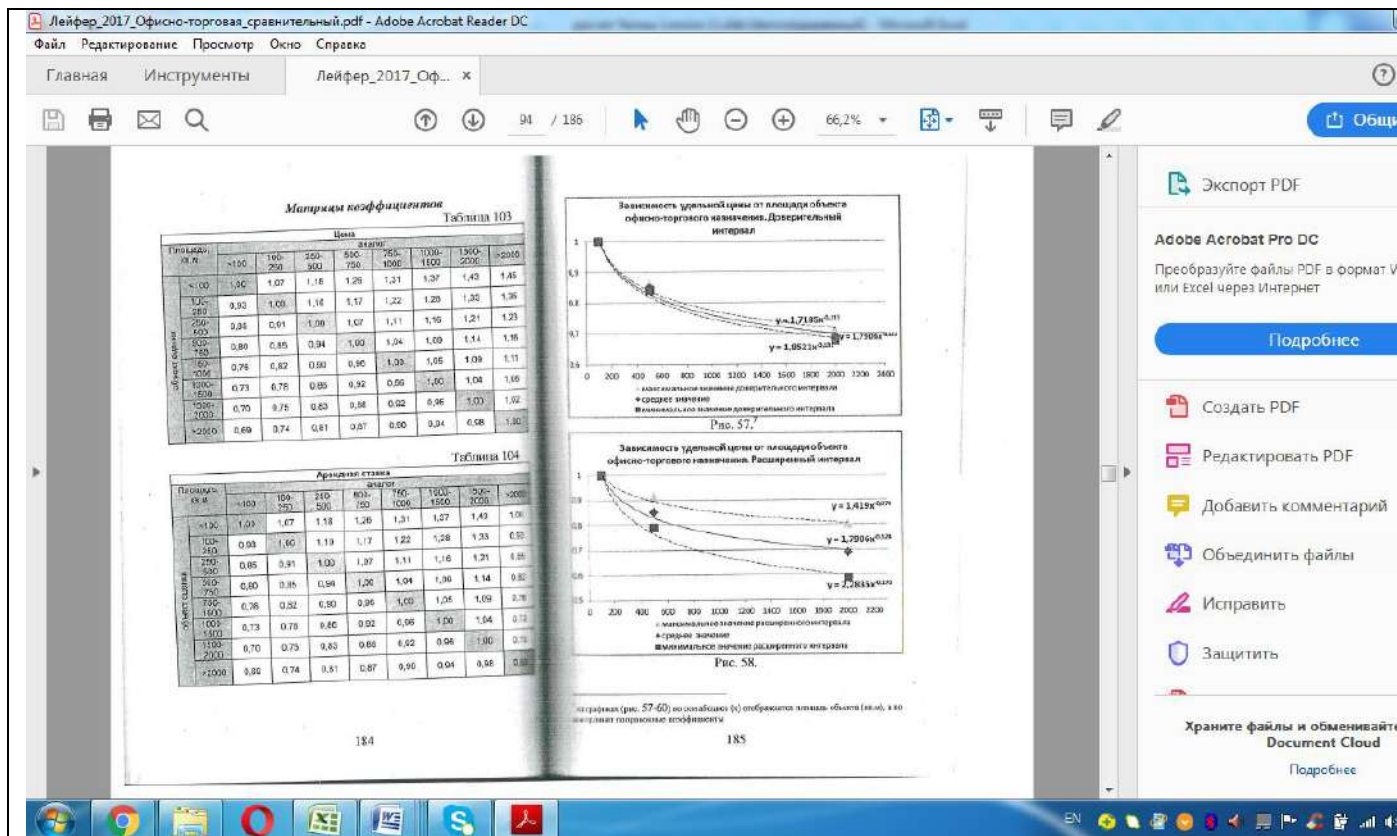
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **официальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

Отчет ас (3).docx Отчет ас (2).docx

15:18 06.11.2018





Лейфер_2017_Офисно-торговая_сравнительный.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Главная Инструменты Лейфер_2017_... Лейфер Л.А... Выписка из ... А65-24313-... А65-24313-... Лейфер_2017_... Лейфер 2017... Войти

138 / 186 66,2%

Общий доступ

Экспорт PDF

Adobe Acrobat Pro DC

Преобразуйте файлы PDF в формат Word или Excel через Интернет

Подробнее

Создать PDF

Редактировать PDF

Добавить комментарий

Объединить файлы

Исправить

Защитить

Храните файлы и общайтесь ими в Document Cloud

Подробнее

7.2. Значения скидок на торге на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торге, укреплённые по горизонтали России, и границы доверительных интервалов

Таблица 189

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цели предложения объектов		
1. Офисно-торговые объекты (торговля недвижимостью и складские помещения)	10,0%	8,5% - 10,5%
2. Высотные офисы (Офисы класса А, В)	9,7%	8,2% - 10,2%
3. Высотные торговые центры	9,2%	8,7% - 9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	12,2%	11,5% - 12,9%
Арендные ставки объектов		
1. Офисно-торговые объекты (торговля недвижимостью и складские помещения)	9,4%	7,9% - 8,9%
2. Высотные офисы (Офисы класса А, В)	8,2%	7,5% - 8,7%
3. Высотные торговые центры	7,7%	7,1% - 8,3%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса	10,5%	9,8% - 11,2%

272 273

Лейфер_2017_Офисно-торговая_документ.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Главная Инструменты Лейфер_2017_О... Лейфер Л.А. Зе... Выписка из ЕГР... А65-24313-201... А65-24313-201... Лейфер_2017_О... * Войти

1 / 135 66,2%

Общий доступ

Экспорт PDF

Adobe Acrobat Pro DC

Преобразуйте файлы PDF в формат Word или Excel через Интернет

Подробнее

Создать PDF

Редактировать PDF

Добавить комментарий

Исправить

Защитить

Добавление комментариев с помощью инструментов выделения, записок и средств произвольного рисования

Храните файлы и общайтесь ими в Document Cloud

Подробнее

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2017

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИНФОРМАЦИОННО-ОЦЕНОЧНЫЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СВОЙСТВА ОБЪЕКТОВ

ИТОГ РЕДАКЦИИ ЛЕЙФЕР Л.А.

ТЕКУЩИЕ ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

11:25 05.11.2018

Лейфер_2017_Офисно-торговая_доходный.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты Лейфер_201... Лейфер Л.А... Выписка из ... А65-24313... А65-24313... Лейфер_201... * Лейфер 201... Войти

19 / 135 66,2%

Общий доступ

3.1. Процент незагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента незагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты складского назначения и складские типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Бизнес-классные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Бизнес-классная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Границы расширенного интервала значений процента незагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты складского назначения и складские типы объектов недвижимости	11,1%	0,9%	15,6%
2. Бизнес-классные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	19,0%
3. Бизнес-классная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

34

Гистограмма

Процент незагрузки при сдаче в аренду на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты складского назначения и складские типы объектов недвижимости

Рис. 2.

Процент незагрузки при сдаче в аренду на активном рынке 2. Бизнес-классные офисы (Офисы классов А, В)

Рис. 3.

35

Экспорт PDF

Adobe Acrobat Pro DC

Преобразуйте файлы PDF в формат Word или Excel через Интернет

Подробнее

Создать PDF

Редактировать PDF

Добавить комментарий

Объединить файлы

Исправить

Защитить

Храните файлы и общайтесь ими в Document Cloud

Подробнее

Лейфер_2017_Офисно-торговая_доходный.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты Лейфер_201... Лейфер Л.А... Выписка из ... А65-24313... А65-24313... Лейфер_201... * Лейфер 201... Войти

33 / 135 66,2%

Общий доступ

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты складского назначения и складские типы объектов недвижимости	17,6%	16,3%	19,3%
2. Бизнес-классные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Бизнес-классная торговая недвижимость	18,1%	16,8%	19,7%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты складского назначения и складские типы объектов недвижимости	17,6%	12,6%	25,7%
2. Бизнес-классные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	12,7%	24,0%
3. Бизнес-классная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

62

Гистограмма

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода 1. Офисно-торговые объекты складского назначения и складские типы объектов недвижимости

Рис. 14.

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода 2. Бизнес-классные офисы (Офисы классов А, В)

Рис. 15.

63

Экспорт PDF

Adobe Acrobat Pro DC

Преобразуйте файлы PDF в формат Word или Excel через Интернет

Подробнее

Создать PDF

Редактировать PDF

Добавить комментарий

Объединить файлы

Исправить

Защитить

Храните файлы и общайтесь ими в Document Cloud

Подробнее

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ЗАКАЗЧИКОМ

,



1832/2018-75084(1)

АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

http://www.tatarstan.arbitr.ru

тел. (843) 533-50-00

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Казань

Дело №А65-24313/2017

Дата принятия решения в полном объеме 10 апреля 2018 года

Дата оглашения резолютивной части решения 03 апреля 2018 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Ахмедзяновой Л.Н., при ведении аудиопотоколирования и составлении протокола судебного заседания секретарем Загрудниновой А.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело о признании общества с ограниченной ответственностью «Лэнд Истэйт», г. Казань (ИНН 1655204783, ОГРН 1101690069282) несостоятельным (банкротом),

с участием:

от временного управляющего – Медведев Г.С., по паспорту,

от ПАО «Татфондбанк» в лице Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», г.Казань – Ахметова А.Р., по доверенности от 19.07.2017г.,

УСТАНОВИЛ:

в Арбитражный суд Республики Татарстан 02.08.2017 поступило заявление Публичного акционерного общества «Татфондбанк» в лице конкурсного управляющего – Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», г. Казань (ИНН 1653016914, ОГРН 1021600000036) (далее по тексту – заявитель) о признании Общества с ограниченной ответственностью «Лэнд Истэйт», г. Казань (ИНН 1655204783, ОГРН 1101690069282) (далее по тексту – должник) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.09.2017 заявление принято к производству (возбуждено производство по делу), назначено судебное заседание по проверке обоснованности требования заявителя.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 11.11.2017г. общество с ограниченной ответственностью «Лэнд Истэйт», г. Казань (ИНН 1655204783, ОГРН 1101690069282) признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Медведев Глеб Сергеевич, член Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет по адресу: www.tatarstan.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Временный управляющий огласил отчет о ходе процедуры наблюдения, решения первого собрания кредиторов, просит признать должника несостоятельным (банкротом).

Представитель ПАО «Татфондбанк» в лице Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» не возражал против признания должника несостоятельным (банкротом) и открытия в отношении него процедуры конкурсного производства.

Представитель должника оставил решение на усмотрение суда, не согласен с присужденным в пользу кредитора долгом.

При исследовании доказательств арбитражным судом установлено следующее.

Из материалов дела следует, что должник зарегистрирован в качестве юридического лица МРИ ФНС №18 по РТ 10.12.2010 за основным государственным регистрационным номером 1101690069282, ИНН должника 1655204783. Местонахождение должника (адрес): 420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Бурхана Шахиди, 17, кабинет 7.

Сообщение о возбуждении дела о банкротстве и введении процедуры наблюдения в отношении должника, а также другие сведения в соответствии с п.5 ст.28 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее по тексту – Закон о банкротстве) опубликованы в газете «Коммерсантъ» 25.11.2017г.

В реестр требований кредиторов должника на основании судебных актов включены требования конкурсных кредиторов в размере 836 607 000, 30 руб., требования кредиторов первой и второй очереди отсутствуют.

Согласно протоколу первого собрания кредиторов должника, состоявшегося 23 марта 2018г., с участием кредиторов (ПАО «Татфондбанк»), что соответствует 100 % общей суммы требований реестра кредиторов.

Первым собранием приняты решения: обратиться в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства; определить Ассоциацию «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» в качестве саморегулируемой организации из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий.

Анализ финансового состояния показал невозможность восстановления платежеспособности должника в установленные Законом о банкротстве сроки, отсутствуют основания для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства, признаки преднамеренного банкротства не выявлены, имущества должника достаточно для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

В соответствии со ст. 2 Закона о банкротстве наблюдение – процедура банкротства, применяемая к должнику в целях обеспечения сохранности имущества должника, проведения анализа финансового состояния должника, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов.

На основании п. 2 ст. 15 Закона о банкротстве к исключительной компетенции собрания кредиторов относится принятие решений об обращении в арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, о введении финансового оздоровления, внешнего управления и об изменении срока их проведения, об обращении с соответствующим ходатайством в арбитражный суд.

Согласно ст. 75 Закона о банкротстве на основании решения первого собрания кредиторов арбитражный суд выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается не способным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Суд установил наличие у должника признака банкротства, предусмотренного пунктом 2 статьи 3 Закона о банкротстве.

Арбитражный суд установил, что отсутствуют основания для введения финансового оздоровления и внешнего управления в порядке, предусмотренном статьей 75 Закона о банкротстве, а также для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, утверждения мирового соглашения и прекращения производства по делу о банкротстве.

Согласно пункту 2 статьи 15 Закона о банкротстве собрание кредиторов вправе принять решение о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего.

От заявленной саморегулируемой организации поступило представление кандидатуры арбитражного управляющего Медведева Глеба Сергеевича для утверждения в деле о банкротстве, которым подтверждается, что арбитражный управляющий Медведев Глеб Сергеевич, член Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Поскольку кандидатура арбитражного управляющего Медведева Глеба Сергеевича (ИНН 771703814249, 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 34, стр.3, номер в реестре арбитражных управляющих: 13908), соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», поэтому в соответствии с пунктом 5 статьи 45 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» следует утвердить его конкурсным управляющим должника.

На основании пункта 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения составляет для конкурсного управляющего – тридцать тысяч рублей в месяц.

В соответствии с пунктами 1,2 статьи 20.6 Закона о банкротстве арбитражный управляющий имеет право на вознаграждение в деле о банкротстве, а также на возмещение в полном объеме расходов, фактически понесенных им при исполнении возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве. Вознаграждение в деле о банкротстве выплачивается арбитражному управляющему за счет средств должника, если иное не предусмотрено Законом о банкротстве.

Пунктом 2 статьи 124 Закона о банкротстве предусмотрено, что конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд пришел к выводу о наличии оснований для признания должника банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства на шесть месяцев.

С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные ст. 126 Закона о банкротстве.

В силу п. 2 ст. 126 Закона о банкротстве руководитель должника в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязан обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

В силу п.2 ст.129 Закона о банкротстве на конкурсного управляющего возложены, в частности, обязанности по принятию в ведение имущества должника, проведению инвентаризации такого имущества, по принятию мер, направленных на поиск, выявление и возврат имущества должника, по предъявлению к третьим лицам, имеющим задолженность перед должником, требований о ее взыскании в порядке, установленном Законом о банкротстве.

В соответствии со ст.129 Закона о банкротстве с даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве и заключения мирового соглашения или отстранения конкурсного управляющего он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника.

В целях соблюдения баланса интересов должника и его кредиторов, а также в целях осуществления контроля над ходом процедуры конкурсного производства в целом, суд считает необходимым назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о завершении конкурсного производства или его продлении.

К судебному заседанию, на котором будет рассматриваться вопрос о продлении или завершении конкурсного производства, арбитражный управляющий обязан заблаговременно (части 3 и 4 статьи 65 АПК РФ) направить суду и основным участникам дела о банкротстве отчет в соответствии со статьями 143 или 149 Закона о банкротстве (пункт 50 Постановления

4
А85-24313/2017

Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.06.2012 N 35 "О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве)."

При подаче заявления о признании должника банкротом заявителем была уплачена государственная пошлина в размере 6000 руб., которая в соответствии с ч.1 ст.333.40 Налогового кодекса РФ подлежат взысканию с должника в пользу заявителя.

руководствуясь ст. 110, ст. 112, ст. ст. 167- 170, ст. 223, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. ст. 20.6, 45, 52, 53, 59, 124 Федерального закона от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Р Е Ш И Л :

Признать общества с ограниченной ответственностью «Лэнд Истэйт», г. Казань (ИНН 1655204783, ОГРН 1101690069282) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на шесть месяцев до 03.10.2018г.

Утвердить конкурсным управляющим должника Медведева Глеба Сергеевича, являющегося членом Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», с ежемесячным фиксированным вознаграждением в размере 30000 (тридцать тысяч) рублей.

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета о результатах проведения конкурсного производства или вопроса о продлении срока конкурсного производства в отношении должника на 26.09.2018 г. на 09 часов 10 минут в помещении Арбитражного суда Республики Татарстан по адресу: 420107, город Казань, ул.Ново-Песочная, д.40, зал №3.09 (3 этаж).

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Лэнд Истэйт», г. Казань (ИНН 1655204783, ОГРН 1101690069282) в пользу Публичного акционерного общества «Татфондбанк» в лице конкурсного управляющего Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», г. Казань (ИНН 1653016914, ОГРН 1021600000036) 6 000 руб. расходов по госпошлине.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Л.Н. Ахмедзянова

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

http://www.tatarstan.arbitr.ru

тел. (843) 533-50-00

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г.Казань

Дело №А65-24313/2017

Дата принятия определения в полном объеме 27 сентября 2018 года.

Дата оглашения резолютивной части определения 26 сентября 2018 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Ахмедзяновой Л.Н., при ведении аудиопотокопирования и составлении протокола судебного заседания секретарем Загрудниновой А.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело о признании общества с ограниченной ответственностью «Лэнд Истэйт», г. Казань (ИНН 1655204783, ОГРН 1101690069282) несостоятельным (банкротом).

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 10 апреля 2018 года Общество с ограниченной ответственностью «Лэнд Истэйт», г. Казань (ИНН 1655204783, ОГРН 1101690069282) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Медведев Глеб Сергеевич, член Ассоциации «Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих».

Судебное заседание по рассмотрению отчета о результатах проведения конкурсного производства или вопроса о продлении срока конкурсного производства должника назначено на 26.09.2018 г.

Информация о месте и времени судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в сети Интернет по адресу: www.tatarstan.arbitr.ru в соответствии с порядком, установленном статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что срок конкурсного производства должника истекает 03 октября 2018г.

Конкурсный управляющий ходатайствует о продлении срока конкурсного производства на шесть месяцев в связи с необходимостью проведения мероприятий, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», а именно: взыскание дебиторской задолженности, продажи имущества, расчетов с кредиторами.

Согласно п.2 ст.124 Федерального закона Российской Федерации "О несостоятельности (банкротстве)" №127-ФЗ от 26.10.2002г. (далее по тексту - Закон о банкротстве) конкурсное производство вводится сроком на шесть месяцев; срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.

В этой связи, арбитражный суд пришел к выводу, что завершить конкурсное производство не представляется возможным, поскольку не проведены все мероприятия, предусмотренные Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

Учитывая объем мероприятий, необходимых для завершения процедуры конкурсного производства, открытого в отношении должника, а также добросовестности и разумности действий конкурсного управляющего должника, арбитражный суд считает необходимым удовлетворить ходатайство конкурсного управляющего о продлении срока конкурсного

производства, продлить срок конкурсного производства в отношении должника на пять месяцев.

Руководствуясь ст.ст. 187, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, п.1 ст.60, п.п. 2,3 ст.124 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

ОПРЕДЕЛИЛ:

ходатайство конкурсного управляющего удовлетворить частично.

Продлить срок конкурсного производства в отношении общества с ограниченной ответственностью «Лэнд Истэйт», г. Казань (ИНН 1655204783, ОГРН 1101690069282) на пять месяцев до 03.03.2019г.

Назначить судебное заседание по рассмотрению вопроса о завершении либо продлении срока конкурсного производства на 14 марта 2019г. на 09.20 ч. по адресу: 420107, город Казань, ул.Ново-Песочная, д.40, зал №3.09 (3 этаж).

В остальной части ходатайства отказать.

Определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в четырнадцатидневный срок со дня его вынесения.

Судья

Л.Н.Ахмедзянова

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 23.11.2017

№ 00-00-4001/5818/2017-0809

На основании запроса от 22.11.2017, поступившего на рассмотрение 22.11.2017, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЭНД ИСТЭЙТ", ИНН: 1655204783, ОГРН: 1101690069282 в период с 12.09.2014 по 22.11.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:20:093501:654
		Назначение объекта недвижимости:	индивидуальное жилищное строительство
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Новополюское сельское поселение, п Дубровка
		Площадь:	14356 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.11.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-22/064/2012-268
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.08.2012 №ЛПИ-7
	1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	27.05.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:20:093501:975
		Назначение объекта недвижимости:	индивидуальное жилищное строительство
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Новополюское сельское поселение, п Дубровка
		Площадь:	59990 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	18.12.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-22/077/2012-206
		основание государственной	Договор купли-продажи недвижимого имущества от

		дата государственной регистрации прекращения права:	27.05.2015
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:24:210101:60
		Назначение объекта недвижимости:	Индивидуальная застройка
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габиевское сельское поселение, с. Габиево, проспект Молодежный
		Площадь:	1300 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.10.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-26/035/2012-14
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.08.2012 №ПН-10
		дата государственной регистрации прекращения права:	08.05.2015
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:20:090801:244
		Назначение объекта недвижимости:	Организация сельскохозяйственного производства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование пгт Васильево
		Площадь:	22924 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.01.2011
		номер государственной регистрации:	16-16-22/085/2010-024
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи имущества в уставный капитал ООО "Лэнд Истейт" от 29.11.2010 №29112010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-22/013/2013-456

	4.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-22/085/2010-024
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:52:030508:87
		Назначение объекта недвижимости:	под микрорынок
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Республика Татарстан, г Набережные Челны, ул. им. Низаметдинова РМ., д. 25
		Площадь:	1189 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 41/75
		дата государственной регистрации:	01.11.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-32/120/2012-225
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.08.2012 №ПИ-5
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		5.3.1. вид:	Ипотека, право долевой собственности, доля в праве 41/75 на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, улица имени Низаметдинова РМ., дом 25, кад. № 16:52:030508:87, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под микрорынок, общая площадь 1189 кв. м
		номер государственной регистрации:	16-16-32/113/2013-122
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	16:50:100501:3525
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Московский район, пр-кт Ибрагимова, д 63
		Площадь:	247, 5 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.10.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-01/379/2012-290
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества

		регистрации:	ЛИ-2 от 24.08.2012
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	6.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-01/196/2013-352
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер:	16:50:270239:42
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Татарстан респ, г Казань, п Вознесенское, ул Грачиная, дом 35
		Площадь:	Площадь 171 кв. м; степень готовности объекта 30%
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.10.2016
		номер государственной регистрации:	16-16/041-16/097/011/2016-8655/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.10.2016 №ГР/35
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	7.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-01/491/2012-139
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:24:240301:1348
		Назначение объекта недвижимости:	для жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово
		Площадь:	162197 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.12.2014
		номер государственной регистрации:	16-16-73/020/2014-561
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 12.11.2014 №ПДФ-Р-47/14
		дата государственной регистрации:	06.02.2015

		прекращения права:	
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:20:090801:246
		Назначение объекта недвижимости:	Организация сельскохозяйственного производства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование пгт Васильево
		Площадь:	65412 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.01.2011
		номер государственной регистрации:	16-16-22/085/2010-026
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи имущества в уставный капитал ООО "Лэнд Истэйт" от 29.11.2010 №29112010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	9.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-22/013/2013-456
	9.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-22/085/2010-026
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	16:50:010615:107
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, ул Галактионова, д 6, кв 1005
		Площадь:	311 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.09.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-01/379/2012-286
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.08.2012 №ЛИ-1
		дата государственной регистрации прекращения права:	

		объекта недвижимости:	
	10.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-01/196/2013-358
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:50:270239:31
		Назначение объекта недвижимости:	индивидуальное жилищное строительство
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Советский район, п Вознесенское, ул. Грачиная, д 35
		Площадь:	1018 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.10.2016
		номер государственной регистрации:	16-16/041-16/097/011/2016-8661/2
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.10.2016 №ГР/35
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	11.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-01/491/2012-142
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:20:090801:245
		Назначение объекта недвижимости:	Организация сельскохозяйственного производства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли сельскохозяйственного назначения
		Адрес:	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, муниципальное образование пгт Васильево
		Площадь:	23184 кв. м
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.01.2011
		номер государственной регистрации:	16-16-22/085/2010-025
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи имущества в уставный капитал ООО "Лэнд Истейт" от 29.11.2010 №29112010
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

13.	12.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-22/013/2013-456
	12.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-22/085/2010-025
	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	16:52:030508:1576
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Татарстан, г Набережные Челны, ул им Низаметдинова РМ, д 25, кв 2Н
		Площадь:	28,1 кв. м
14.	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.11.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-32/120/2012-226
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.08.2012 №ЛП-5
		дата государственной регистрации прекращения права:	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	13.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-32/113/2013-122
	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	16:50:010615:150
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, ул Галактионова, д 6, кв 1007
		Площадь:	175,3 кв. м
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.09.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-01/379/2012-288
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.08.2012 №ЛП-1
		дата государственной регистрации прекращения права:	
		Ограничение прав и обременение	

		объекта недвижимости.	
	14.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-01/282/2013-157
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:24:210101:59
		Назначение объекта недвижимости:	Для индивидуального жилищного строительства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габитшевское сельское поселение, с Габитшево, пр-кт Молодежный, д. 29
		Площадь:	1363 кв. м
	15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	04.10.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-26/035/2012-15
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.08.2012 №ЛП-3
		дата государственной регистрации прекращения права:	08.05.2015
	15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	16:20:093501:533
		Назначение объекта недвижимости:	индивидуальное жилищное строительство
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Новопольское сельское поселение, п Дубровка
		Площадь:	6823 кв. м
	16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.11.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-22/064/2012-270
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.08.2012 №ЛП-6
		дата государственной регистрации прекращения права:	27.05.2015
	16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17.	17.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	16:52:030508:1575

	Назначение объекта недвижимости:		Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Адрес:		Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. им. Низаметдинова РМ., д. 25, кв. 3Н
	Площадь:		883, 8 кв. м
	17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.11.2012
		номер государственной регистрации:	16-16-32/120/2012-229
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 24.08.2012 №ЛП-5
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	17.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	16-16-32/113/2013-122
18.	Получатель выписки:		Мелведев Глеб Сергеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, расшифровка)

(подпись, М.П.)

Стрыкова Наталья Николаевна

(подпись, расшифровка)

список недвижимости к оценке.xlsx - Microsoft Excel												
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Галактионова, д.6, кв.1007												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый №	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь помещений, кв.м.	Вид права собственности	Адрес объекта недвижимости	Стоимость по данным бухгалтерского учета, руб.	Примечания				
1	Земельный участок	16:50:090801:24	22 924,0		Собственность	Республика Татарстан, Казанский район, муниципальный район, административное образование «Исмаилинское сельское поселение»	2450441	Земельный участок, Огнестроительный АС от 07.09.2018 по делу № А65-24/18.2017	39	СБ/МНОЗ		
2	Земельный участок	16:50:090801:87	1 189,9		Общая долевая собственность, доля в праве 41/72	Республика Татарстан, г.Казань, Советский район, ул. им. Галактионова, д.6, кв.1007	5049323,60	Земельный участок, Огнестроительный АС от 07.09.2018 по делу № А65-24/18.2017				
3	Помещение, нежилое	16:50:100501:35	247,5		Собственность	Республика Татарстан, г.Казань, Московский район, ул. им. Галактионова, д.6, кв.1007	16471863,6	Земельный участок, Огнестроительный АС от 07.09.2018 по делу № А65-24/18.2017	04/03			
4	Земельный участок, Организация сельскохозяйственного производства	16:50:090801:24	22 924,0		Собственность	Республика Татарстан, Казанский район, муниципальный район, административное образование «Исмаилинское сельское поселение»	7029828	Земельный участок, Огнестроительный АС от 07.09.2018 по делу № А65-24/18.2017	39	СБ/МНОЗ		
5	Помещение, нежилое	16:50:010019:30	311,0		Собственность	Республика Татарстан, г.Казань, ул. Галактионова, д.6, кв.1007	12110555,19	Земельный участок, Огнестроительный АС от 07.09.2018 по делу № А65-24/18.2017	04/03			
6	Земельный участок, индивидуальное жилищное строительство	16:50:170039:31	1 018,0		Собственность	Республика Татарстан, г.Казань, Советский район, ул. им. Галактионова, д.6, кв.1007	700000	Земельный участок, Огнестроительный АС от 07.09.2018 по делу № А65-24/18.2017	39	МНОЗ		
7	Земельный участок, Организация сельскохозяйственного производства	16:50:090801:24	22 184,0		Собственность	Республика Татарстан, Казанский район, муниципальный район, административное образование «Исмаилинское сельское поселение»	3491334	Земельный участок, Огнестроительный АС от 07.09.2018 по делу № А65-24/18.2017	39	СБ/МНОЗ		
8	Помещение, нежилое	16:50:090801:12	28,1		Собственность	Республика Татарстан, г.Казань, ул. Галактионова, д.6, кв.1007	771041,18	Земельный участок, Огнестроительный АС от 07.09.2018 по делу № А65-24/18.2017				
9	Помещение, нежилое	16:50:010019:12	175,3		Собственность	Республика Татарстан, г.Казань, ул. Галактионова, д.6, кв.1007	8094225,31	Земельный участок, Огнестроительный АС от 07.09.2018 по делу № А65-24/18.2017	04/03			
10	Помещение, нежилое	16:50:090801:12	135,1		Собственность	Республика Татарстан, г.Казань, ул. Галактионова, д.6, кв.1007	15473947,89	Земельный участок, Огнестроительный АС от 07.09.2018 по делу № А65-24/18.2017				