

ОТЧЕТ №118/О-15

по определению рыночной стоимости ежемесячной и в целом за период величины арендной платы за использование помещений 11 и 12 этажа общей площадью 621,4 кв. м. в здании расположенном по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 58 за май-декабрь 2013г., за январь-декабрь 2014г., за январь-июль 2015г.

ЗАКАЗЧИК:

XXX

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

XXX

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:

01 мая 2013г.

01 января 2014г.

01 января 2015г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

14 сентября 2015 г.

город Казань 2015 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 РАЗД. II И ФСО-2 (ПП. 7-10)	8
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАНЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	15
12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	24
14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	28
15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	45
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	47
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	64
18. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	66
19. ПРИЛОЖЕНИЯ	68

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Характеристика	Описание
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Ежемесячная и в целом за период величина арендной платы за май, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2013г., январь, февраль, март, апрель, май, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2014г., январь, февраль, март, апрель, май, июнь, июль 2015г. за использование следующих объектов: - помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп.Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3; - помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп.Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	Применялся. Результаты расчета сравнительным подходом представлены в таблицах 2.
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

Стоимость, полученная по сравнительному подходу

Таблица 2-1.

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	количество месяцев аренды	величина арендной платы за период по сравнительному подходу, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	840	8 месяцев (май-декабрь 2013г.)	2 872 128
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	889	8 месяцев (май-декабрь 2013г.)	1 379 728

Таблица 2-2.

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	количество месяцев аренды	величина арендной платы за период по сравнительному подходу, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административ-	427,4	836	12 месяцев (январь-декабрь 2014г.)	4 287 677

ном здании литера А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.				
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литера А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	899	12 месяцев (январь-декабрь 2014г.)	2 092 872

Таблица 2-3.

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	количество месяцев аренды	величина арендной платы за период по сравнительному подходу, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литера А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	792	7 месяцев (январь-июль 2015г.)	2 369 506
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литера А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	848	7 месяцев (январь-июль 2015г.)	1 151 584

Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.

Таблицы 3-1

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы, руб.	количество месяцев аренды	итоговая величина арендной платы за период, руб. (округленно)
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литера А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	840	8 месяцев (май-декабрь 2013г.)	2 872 000
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литера А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58,	194	889	8 месяцев (май-декабрь 2013г.)	1 380 000

инвентарный номер объекта 1600-3				
Итого арендная плата за 8 месяцев 2013 года	621,4			4 252 000

Таблица 3-2

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы, руб.	количество месяцев аренды	итоговая величина арендной платы за период, руб. (округленно)
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	836	12 месяцев (январь-декабрь 2014г.)	4 288 000
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	899	12 месяцев (январь-декабрь 2014г.)	2 093 000
Итого арендная плата за 12 месяцев 2014 года	621,4			6 381 000

Таблица 3-3

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы, руб.	количество месяцев аренды	итоговая величина арендной платы за период, руб. (округленно)
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	792	7 месяцев (январь-июль 2015г.)	2 370 000
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	848	7 месяцев (январь-июль 2015г.)	1 152 000
Итого арендная плата за 7 месяцев 2015 года	621,4			3 522 000

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Таблица 4

Основание для проведения оценки	Договор №118/О-15 от 11 сентября 2015г.на проведение оценочных работ между ООО «ХХХ» и Заказчиком
---------------------------------	---

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 5

Объект оценки	Ежемесячная и в целом за период величина арендной платы за май, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2013г., январь, февраль, март, апрель, май, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2014г., январь, февраль, март, апрель, май, июнь, июль 2015г. за использование следующих объектов: - помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп.Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3; - помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп.Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.
Имущественные права на объект оценки для которого определяется величина арендной платы	Вид права (на объекты аренды) – собственность. Субъект права – ХХХ
Характеристики объекта аренды	Характеристики объекта аренды представлены в Выписке из технического паспорта здания (строения) на встроенные нежилые помещения в административном здании, составленной МРФ №21 РГУП БТИ МСАЖКХ РТ по состоянию на 31.03.2009г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью предоставления в суд
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	При оценке учитывалось право собственности на объект аренды. Обременения не выявлены (согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серия 16-АС 452038 от 05 ноября 2009 года).
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Результат оценки может использоваться для предоставления в суд Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Возможные границы интервала	Без указания интервала
Срок проведения оценки	11 – 14 сентября 2015 года
Дата составления отчета	14 сентября 2015 года

Дата определения стоимости объекта оценки	01 мая 2013г. 01 января 2014г. 01 января 2015г.
Дата обследования объекта оценки	11 сентября 2015 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка и проведение спецэксперти	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в разделе 8 настоящего отчета Специальные экспертизы не проводились

4. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО-1 РАЗД. II И ФСО-2 (ПП. 7-10)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
3. 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.
4. 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
5. 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
6. 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
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. 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
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. 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.
12. 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)

13. 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.)

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
4. Гонорар оценщика не зависит от оценочной стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
6. Никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
7. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N144-ФЗ), с Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1 от 20 июля 2007 года № 256; ФСО № 2 от 20 июля 2007 года № 255; ФСО № 3 от 20 июля 2007 года № 254; ФСО №7 от 25 сентября 2014г.), с Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 (утвержден приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007г.), ФСО № 2 (утвержден приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007г.), ФСО №3 (утвержден приказом Минэкономразвития России № 254 от 20.07.2007г.); ФСО №7 (утвержден приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.), с Международными Стандартами Оценки (МСО) Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ), Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки и Кодексом Этики Российского общества оценщиков;
8. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
9. Определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки;

10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты оставления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев;

11. Оценка была проведена и отчет составлен Оценщиком:

12. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор -

За время работы оценщиком оценивались следующие виды имущества: предприятия как действующий бизнес, пакеты акций предприятий и банков, векселя, дебиторская задолженность, жилые и нежилые здания, сооружения, коттеджи и квартиры, базы отдыха, незавершенное строительство, машины и оборудование, сельхозтехника, строительная техника, технологические линии и комплексы, земельные участки, сельхозугодия, право аренды на земельные участки и сельхозугодия, транспортные средства (автомшины, самоходные машины, паромы, катера, самолеты), ущербы от заливания, пожаров, обрушений, а также проведение сметных и обмерных работ.

Таким образом, оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Оценщик: _____

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего в себя задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - натурный осмотр объекта и его окружения;
 - сбор первичной информации о составе, размерах (площади, объемы) и эксплуатационных характеристиках недвижимости;
 - изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов;
 - оценка технического состояния и износа объекта;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (используются традиционные подходы для определения рыночной стоимости – затратный, доходный и сравнительный).
4. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление письменного отчета об оценке.

7. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

О заказчике - юридическом лице

Таблица 6

организационно-правовая форма	
полное наименование	
основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	
место нахождения	

Об оценщике, работающем на основании трудового договора:

фамилия, имя, отчество оценщика	
местонахождение оценщика	
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	
стаж работы в оценочной деятельности	
организационно-правовая форма юр. лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил труд. договор	
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Сведения о страховании ответственности	
место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил труд. договор	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	

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

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиками и заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет сделан при следующих общих допущениях.

1. В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект недвижимости кроме как в соответствии с заявлением Заказчика и приведенными в приложении документами. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния объекта и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

2. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобное несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете, при этом Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня на имущество, для которого произведена оценка, существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

3. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также о связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик не проводил инвентаризационные обмеры объекта и не принимают на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Все планы и чертежи, приведенные в отчете, призваны помочь пользователю визуально представить себе оцениваемое имущество, и не следует полагаться на эти планы и чертежи в случае любого другого их использования. Выполненные Оценщиком некоторые обмеры ограничивались объемом и точностью, необходимыми и достаточными лишь для выполнения оценки.

4. Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные ими, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и спецификаций.

6. В отчете рассмотрены права землепользования в отношении лишь поверхности земли и не затронуты иные аспекты этой проблемы.

7. Оценщик предполагал ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

8. Оценщик не проводил специальных исследований экологической и санитарной ситуации, т.к. такие исследования не предусмотрены заданием на оценку. Оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным и экологическим нормам.

9. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объектов.

Отчет характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

2. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к отчету целиком, и любое разделение объекта на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно также, как неверно определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей, если такое проводилось.

3. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними, кроме случаев предоставления отчета для целей лицензирования, а также контроля качества. Оценщики сохраняют конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

4. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразится на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта. Это не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

6. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

7. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектами оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

8. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона.

9. Для расчетов рыночной стоимости объекта оценки использовалась программа Excel (с высокой точностью расчетов знаков после запятой).

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001г. № 178-ФЗ, от 21.03.2002г. № 31-ФЗ, от 14.11.2002г. № 143-ФЗ, от 10.01.2003г. № 15-ФЗ, от 27.02.2003г. № 29-ФЗ, от 22.08.2004г. № 122-ФЗ, от 05.01.2006г. № 7-ФЗ, от 27.07.2006г. № 157-ФЗ, от 05.02.2007г. № 13-ФЗ, от 13.07.2007г. № 129-ФЗ, от 24.07.2007г. № 220-ФЗ, от 30.06.2008г. № 108-ФЗ, от 07.05.2009г. № 91-ФЗ, от 17.07.2009г. № 145-ФЗ, от 27.12.2009г. № 343-ФЗ, от 27.12.2009г. № 374-ФЗ, от 22.07.2010г. № 167-ФЗ, от 28.12.2010г. № 431-ФЗ, от 01.07.2011г. № 169-ФЗ, от 11.07.2011г. № 200-ФЗ, от 21.11.2011г. № 327-ФЗ, от 30.11.2011г. № 346-ФЗ, от 03.12.2011г. № 383-ФЗ, от 07.06.2013г. № 113-ФЗ, от 02.07.2013г. № 185-ФЗ, от 23.07.2013г. № 249-ФЗ, от 12.03.2014г. № 33-ФЗ, от 04.06.2014г. № 143-ФЗ, от 23.06.2014г. № 171-ФЗ, от 21.07.2014г. № 225-ФЗ, от 31.12.2014г. № 499-ФЗ, от 08.03.2015г. № 48-ФЗ, от 08.06.2015г. № 145-ФЗ, от 13.07.2015г. № 216-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральными законами от 18.07.2009г. № 181-ФЗ, от 28.07.2012г. №144-ФЗ).
2. Федеральные стандарты оценки ФСО№1 ФСО№2, ФСО№3, утверждённые приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, 255, 254, ФСО № 7, утвержден приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014г.
3. Стандарты Оценки Общероссийского Общества Оценщиков Российского Общества Оценщиков 2010 г.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – Казань: Издательство «Талигмат» Института экономики управления и права, 2000 – 128 с.
6. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.
7. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
8. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие/ А.Д. Мурзин. – Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 382с. - (Высшее образование). ISBN 978-5-222-20299-9
9. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2013. – 752с. ISBN 978-5-406-03156-8.
10. Справочник оценщика недвижимости, ПЦФКО, г. Нижний Новгород, 2014г., под ред. Лейфера Л.А.
11. Информация об аренде офисных площадей в г. Казань установлена согласно данным: Журнал «Казанская недвижимость» №31 (964) от 29 апреля-1 мая 2013г., Журнал «Казанская недвижимость» №92 (1025) от 28 ноября - 2 декабря 2013г., Журнал «Казанская недвижимость» №89 (1022) от 18-20 ноября 2013г., Журнал «Казанская недвижимость» №96 (1130) от 11-14 декабря 2014г., Журнал «Казанская недвижимость» №87 (1121) от 10-12 ноября 2014г.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заказчиком для проведения работ предоставлены копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АС 452038 от 05.11.2009г.
Выписка из технического паспорта здания (строения) на встроенные нежилые помещения в административном здании, выданная МФ №21 РГУП БТИ МСАЖКХ РТ по состоянию на 31.03.2009г.
Договор аренды нежилых помещений №Г-11 от 01.10.2010г.
Дополнительное соглашение №1 от 18 февраля 2011г. к Договору аренды нежилых помещений №Г-11 от 01 октября 2010 года
Дополнительное соглашение №2 от 20 сентября 2011 года к Договору аренды нежилых помещений №Г-11 от 11 октября 2010 года

Дополнительное соглашение №3/1 от 09 августа 2012г. к договору аренды нежилых помещений №Г-11 от 01 октября 2010г.

Договор аренды нежилых помещений №1/10 от 21.12.2009г.

Дополнительное соглашение №1 от 18 февраля 2011г. к Договору аренды нежилых помещений №1/10 от 21 декабря 2009 года

Дополнительное соглашение №2 от 20 сентября 2011г. к Договору аренды нежилых помещений №1/10 от 21 декабря 2009 года

Дополнительное соглашение №3/1 от 09 августа 2011г. к Договору аренды нежилых помещений №1/10 от 21 декабря 2009 года

11. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-4, ФСО-7, Стандартами Саморегулируемой организации оценщиков, а также не противоречащие им разъяснения.

Таблица 7

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №256 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г., Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г
ФСО-4	Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №508 от 22.10.2010г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.

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

Описание местоположения

Республика Татарстан - одна из наиболее развитых в экономическом отношении республик в Российской Федерации. Она расположена в центре крупнейшего индустриального района Российской Федерации, в 800 км к востоку от Москвы. В силу исторических, географических, природных условий и других важных факторов Республика Татарстан сложилась как крупнейший научный, образовательный и промышленный центр, получивший признание не только в России, но и во всем мире. За годы проведения рыночных реформ экономика Татарстан претерпела заметные изменения. Собственность в основном перестала быть государственной. Ведущие отрасли народного хозяйства, такие, как нефтедобыча и нефтехимия, автомобилестроение, энергетика и другие акционированы. Татарстан расположен в центре Российской Федерации на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек - Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.



Общая площадь **Республики Татарстан** составляет 67 836,2 км². Протяженность территории - 290 километров с севера на юг и 460 километров с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. 90% территории лежит на высоте не более 200 м над уровнем моря. Более 16% территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, береза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью. Почвы отличаются большим разнообразием - от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов черноземов на юге республики (32% площади).

Климат - умеренно-континентальный. Иногда случаются засухи. Средняя температура января (самый холодный месяц) -14°C, июля (самый теплый месяц) +19°C. Среднее количество осадков от 460 до 520 мм. Вегетационный период составляет около 170 суток.

Главным богатством недр Татарстана является нефть. Республика располагает 800 млн. тонн извлекаемой нефти. Размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд. тонн. Вместе с нефтью добывается попутный газ - около 40 м³ на 1 тонну нефти.

Республика располагает также промышленными запасами известняка, доломитов, строительного песка, глины для производства кирпича, строительного камня, гипса, песчано-гравийной смеси, торфа. Имеются перспективные запасы нефтебитумов, бурого и каменного угля, горючих сланцев, цеолитов, меди, бокситов.



Краткий обзор города Казань

Столица Республики Татарстан - город Казань расположен на северо-западе Татарстана. Город протянулся вдоль двух берегов реки Казанки - у места ее впадения в Волгу. Численность населения Казани составляет свыше 1,1 млн. человек. Главным органом законодательной власти в городе Казани является Казанский городской совет. Исполнительная власть осуществляется Администрацией г. Казани. Столица Республики Татарстан - крупный железнодорожный, автодорожный и авиационный узел, крупнейший на Волге речной порт.

Главными отраслями промышленности города являются машиностроение и металлообработка, авиа- и приборостроение, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая и пищевая промышленность.

Казань - крупный научный центр России и Татарстана. Третьим в России, после Московского и Санкт-Петербургского, был основан Казанский государственный университет. Всего в городе работает 30 высших учебных заведений, а также Академия наук Республики Татарстан и Казанский научный центр Российской Академии наук, сеть научно-исследовательских институтов.

Столица Татарстана по историко-культурной ценности и сохранности наследия относится к классу "А" (как Москва и Санкт-Петербург"). Казанский Кремль включен в перечень памятников "Всемирного наследия" ЮНЕСКО.

Расположение объекта аренды на карте города Казани



Оцениваемый объект расположен в Ново-Савиновском районе г. Казани по просп. Ибрагимова, дом 58 .

Краткий обзор Ново-Савиновского района

Ново-Савиновский район расположен на северо-востоке г. Казани, территориально граничит: на северо-западе и западе с Авиастроительным и Московским районами, на востоке и юге – с Советским и Вахитовским районами.

На сегодняшний день на территории района общей площадью 2 066 га проживает 206,2 тысяч человек или 18,2% всего населения города Казани. Общая численность населения города Казани – 1136,6 тыс. чел.

Основу экономики Ново-Савиновского района формируют 4 промышленных предприятия, из них 2 крупных – ОАО «Завод Электрон», ОАО «БКК» и 2 средних – ОАО «КПК ПС» и ОАО «Вектор».

В районе функционирует 1496 предприятия потребительского рынка, в том числе: торговли - 542, из них: торговых центров 21, торговых комплексов 4, гипермаркетов 1, супермаркетов 2, универсамов 20, магазинов 494; общественного питания – 203, из них: ведомственные 38, ресторанов 29, кафе 79, социальных столовых 1, бистро 57; бытового обслуживания – 306; аптек и аптечных пунктов 68; 3 рынка. Мелкорозничная сеть насчитывает 374 объекта. Численность работающих на предприятиях торговли и сферы услуг 25309 человек. В структуре розничного товарооборота на долю продовольственных товаров приходится 48,5%, непродовольственных - 51,5%.

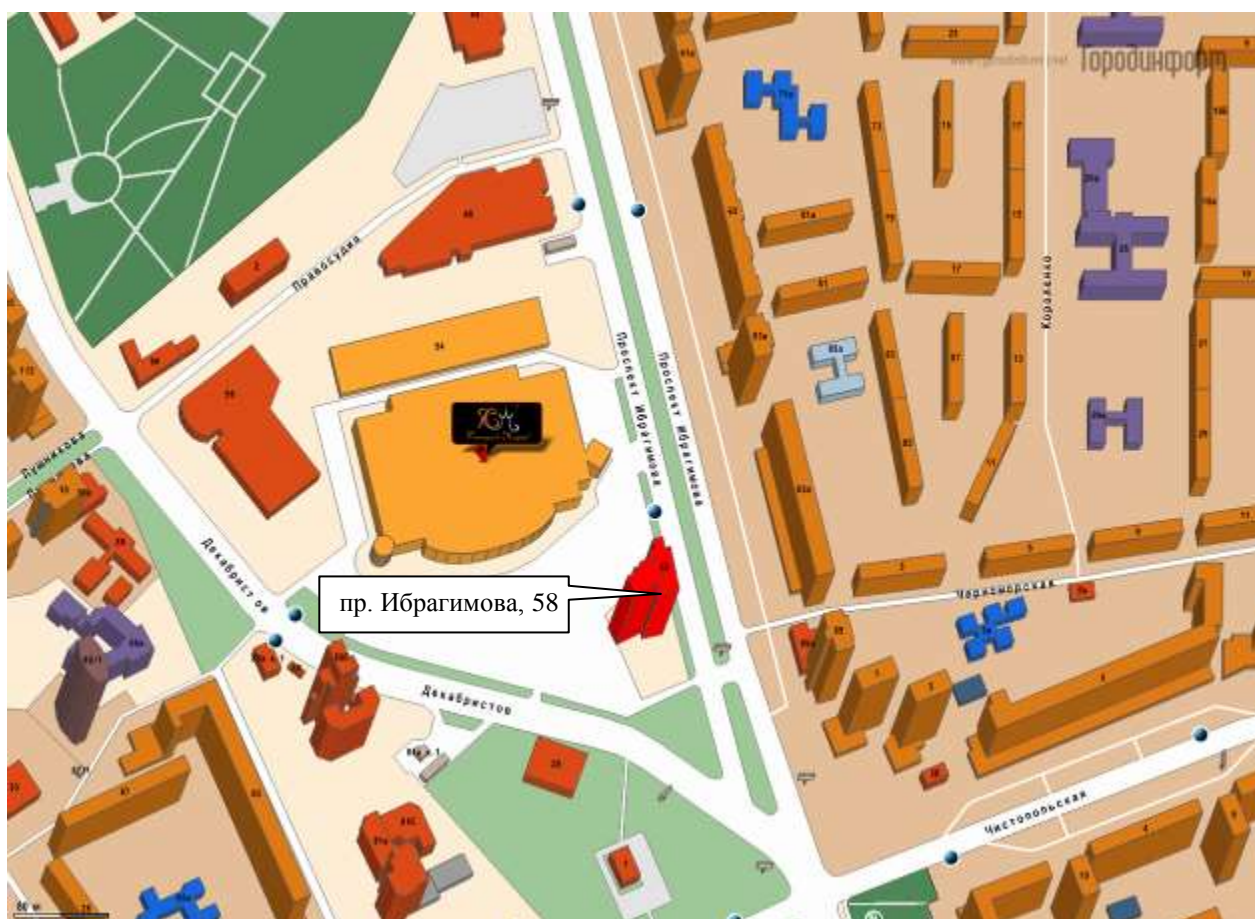
Сфера образования представлена 77 учреждениями: 20 общеобразовательных учреждения, из них 12 с углубленным изучением отдельных языков; 3 гимназии; 1 лицей-интернат; 1 межшкольный учебный комбинат; 1 негосударственное общеобразовательное учреждение; 42 – детских сада (в т.ч. 1 прогимназия); 9 учреждений дополнительного образования.

Для занятий физической культурой и спортом в районе имеется 223 спортивных сооружения: 1 стадион, 42 спортзалов, 106 плоскостных площадок, 2 дворца спорта с искусственным льдом («Татнефтьарена», «Ватан»), 6 плавательных бассейнов, 58 встроенных и приспособленных спортивных зала, 8 тиров. В районе функционируют 4 детско-юношеские спортивные школы. За последние годы в районе построены и введены объекты Универсиады: Дворец единоборств «Ак барс», спортивно-оздоровительный комплекс «Олимп», спортивно-оздоровительный комплекс «Ватан». В настоящее время идет строительство Дворца водных видов спорта, футбольного стадиона на 40 500 тыс. зрителей.

В районе функционируют 12 учреждений культуры, (библиотеки, детские музыкальные, художественные школы, школы искусств).

По Генеральному плану развития Казани предусмотрена застройка правого берега реки Казанки, где предполагается создание жилой зоны на 167 тыс. человек, также ожидается строительство большого числа объектов социальной инфраструктуры.

Район расположения Объекта оценки застроен преимущественно зданиями жилого назначения и характеризуется устойчивым спросом на торговую недвижимость.



Местоположение объекта недвижимости, для которого определяется величина арендной платы
Таблица 8

Параметр	Характеристика
Местоположение	г. Казань, проспект Ибрагимова, д.58
Район города	Ново-Савиновский
Типичное использование окружающей недвижимости	Торгово-офисные здания, многоэтажная жилая застройка
Рельеф участка	Спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями: теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, канализация, телефонизация
Транспортная доступность	Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, выход на транспортные магистрали улиц проспект Ибрагимова, Декабристов, Чистопольская
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района
Плотность застройки	Средняя плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Казани. Уровень шума средний.
Социальная репутация	Район с высоким уровнем спроса на торговую и складскую недвижимость
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена

12.1 количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Описание объекта аренды

Таблица 9

<i>помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литера А по адресу: РТ, г. Казань, просп.Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.</i>	
<i>помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литера А по адресу: РТ, г. Казань, просп.Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3</i>	
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АС 452038 от 05.11.2009г.
Документ, устанавливающий количественные характеристики объекта	Выписка из технического паспорта здания (строения) на встроенные нежилые помещения в административном здании, выданная МРФ №21 РГУП БТИ МСАЖКХ РТ по состоянию на 31.03.2009г.
Год начала строительства объекта	начало 1970-х годов
Приостановка строительства объекта	1977 год
Продажа незавершенных строительством конструкций здания	апрель 2002 года
Акт приемки законченного строительством объекта	март 2006 года
Продажа другому собственнику	сентябрь 2009 года
Этажность	11 и 12 этаж
Общая площадь, м2.	621,4 кв.м.
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	
Фундамент	Бетонные блоки
Стены	Кирпичные, газобетонные блоки
Перегородки	Ж/б панели, гипсокартон
Перекрытия	Ж/б плиты
Кровля	Рулонная
Полы	Бетонные
Окна	Двойной стеклопакет
Двери	Деревянные
Внешняя отделка	Плитка
Внутренняя отделка	Обои, побелка, штукатурка, подвесные потолки
Инженерные сети	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, сигнализация, телефон, приточная вентиляция
Информация об использовании объекта оценки на дату определения стоимости	Офисные помещения

12.1.3. об износе:

Расчет физического износа здания выполнен по методике ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя (издание официальное Москва, 1988г., утв. Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986г. № 446).

Физический износ здания определялся с помощью формулы:

$$\Phi_{зд} = \left(\sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * Li \right),$$

где $\Phi_{зд}$ – физический износ здания (%); $\Phi_{ки}$ – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы (%); L_i – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания; n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Оценщиками был произведен визуальный осмотр объектов оценки и экспертным путем был определен физический износ конструктивных элементов здания.

Таблица 10

Определение физического износа оцениваемого здания

	Уд.вес по приложен. к табл. (из сб. УПВС)	Физический износ элемента в %	Ср.взв.% физич. износа
Фундаменты	3	10	0,3
Стены	27	10	2,7
Перекрытия	11	10	1,1
Крыша	5	10	0,5
Полы	8	10	0,8
Проемы	6	10	0,6
Отделка	5	10	0,5
Коммуникации	20	10	2,0
Прочие работы	15	10	1,5
Итого	100,0		10,0

12.1.4. устареваниях:

Признаки функционального износа (устаревания) для оцениваемых объектов - это несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации зданий в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения. *Устранимый функциональный износ* определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. *Неустранимый функциональный износ* вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. На наш взгляд оцениваемые здания не имеют недостатков проектирования и отвечают современным стандартам строительства с использованием современных материалов и конструкций, поэтому функциональный износ не оказывает существенного влияния на стоимость объектов оценки и в данном случае не определялся.

Внешний (экономический) износ (устаревания) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Объектом оценки является величина арендной платы, которая по своей природе не имеет физического и иных видов износа.

12.2. количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: отсутствуют

12.3. информация о текущем использовании объекта аренды: в настоящее время используется по прямому назначению

12.4. другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют

12.5. в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта: объект аренды принадлежит ООО «XXX». Данные о балансовой стоимости не предоставлены.

13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- для земельного участка как бы свободного (незастроенного),
- для участка с существующими улучшениями (зданиями и сооружениями).

Анализ осуществляется в процессе сравнения вариантов использования, которые, на наш взгляд, могут привести к максимальной стоимости имущества. Сравнение вариантов осуществлялось после проверки каждого из них на предмет соответствия четырем критериям:

1. Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

1 ЭТАП

ННЭИ незастроенного участка земли признается использование, приводящее к максимальной остаточной стоимости земельного участка.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, ННЭИ будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, ННЭИ будет использование земли как свободной.

2 ЭТАП

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

❖ Снос строения. Заключение анализа ННЭИ состоит в том, существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов;

❖ Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас. Как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии, в каком находятся сейчас;

❖ Изменение использования, не реконструированного объекта недвижимости;

❖ **Реконструкция или обновление.**

На практике принцип ННЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

Законодательно разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты.

Собственники, пользователи и арендаторы недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и сопутствующие для соответствующих зон карты зон градостроительных регламентов (по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости).

В случаях, когда изменение вида использования недвижимости не связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо письменное уведомление соответствующих органов администрации города о намерении и факте изменения одного вида использования недвижимости на другой.

В случаях, когда такое изменение связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в соответствии со статьей 51, а также уведомление соответствующих органов администрации города о факте изменения одного вида использования недвижимости на другой.

Анализ НиНЭИ земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Необходимо проверить критериям НиНЭИ наш оцениваемый участок:

Физическая осуществимость

Топография рассматриваемого земельного участка позволяет использовать его под строительство здания административного назначения, что еще раз подтверждает его разрешенное использование. Размер участка небольшой (3960 кв.м.), форма участка прямоугольная, без уклона, имеются инженерные коммуникации на участке, есть удобные подъездные пути с твердым покрытием, состояние грунтов нормальное, расширение участка не предоставляется возможным, так как соседние участки частично застроены. Вывод: физические характеристики частично накладывают ограничения на использование участка.

Юридическая разрешенность

На основании данных Заказчика: категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – под здание административного назначения, площадь – 3960 кв.м. Согласно статьи 7 Земельного кодекса РФ «правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территории видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования». Таким образом, любой новый собственник имеет право застраивать земельный участок теми улучшениями, которые не противоречат зонированию конкретного населенного пункта по видам застройки.

Таким образом, земельный участок может быть застроен зданием административного назначения, что и подтверждается его разрешенным использованием.

Финансовая целесообразность

Из всех возможных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов. В настоящее время участок является частично застроенным (административное здание).

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового не зависимо от того, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выборов того вида использования, который обеспечивает максимальную величину стоимости земельного участка. Исходя из площади, местоположения участка, юридическую допустимость (строительство конкретных объектов в конкретной зоне), финансовой обеспеченности мы считаем, что участок должен быть застроен зданиями и сооружениями административного назначения, что и подтверждается его разрешенным использованием. Исходя из преобладающего способа землепользования окружающих участков, можно предположить, что НиНЭИ оцениваемого участка будет использование в качестве земельного участка под здания и сооружения административного назначения. Текущее использование участка – частично застроенная территория. В перспективе не предвидится изменений в характере использования земли в ближайшем окружении.

Вывод: НиНЭИ земельного участка, как свободного – земельный участок под здание административного назначения.

Анализ НиНЭИ земельного участка с улучшениями

При анализе земельного участка с существующими улучшениями рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов.

Варианты использования улучшенной недвижимости:

- снос строений (снос не предвидится, так как оцениваемый участок застроен административным зданием);
- реконструкция или обновление (не предвидится, так как оцениваемый участок застроен административным зданием);
- продолжение использование в текущем состоянии (возможно, так как оцениваемый участок застроен административным зданием).

Таблица 11

№ п/п	Вариант использования здания	Юридическая разрешенность	Физическая возможность	Экономическая целесообразность	Стоимость объекта, ден. ед.	Вывод о наиболее эффективном использовании
1	2	3	4	5	6	7
1.	Торговое	+	+	Экономически не целесообразно	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	Не является наиболее эффективным
2.	Офисное / сфера услуг	+	+	+	Определяется, поскольку данный вариант является единственным, соответствующим всем критериям НЭИ	Является наиболее эффективным
3.	Производственное	Недопустимо использование помещений, связанных с	+	Экономически не целесообразно	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям	Не является наиболее эффективным

№ п/п	Вариант использования здания	Юридическая разрешенность	Физическая возможность	Экономическая целесообразность	Стоимость объекта, ден. ед.	Вывод о наиболее эффективном использовании
		организацией производств, технологический процесс которых так или иначе связан с повышенным уровнем вредных выбросов, пожароопасности			НЭИ	
4.	Складское	+	+	Экономически не целесообразно	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	Не является наиболее эффективным
5.	Свободный земельный участок	+	+	Экономически не целесообразно	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	Не является наиболее эффективным

Вывод: С учетом выше сказанного в текущих рыночных условиях возможным вариантом использования оцениваемых объектов недвижимости является существующее их использование.

14. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2013 ГОДУ

(источник <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/monitoring2013#>)

В декабре рост российской экономики приостановился после роста в течение двух предыдущих месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост **ВВП** с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к предыдущему месяцу составил 0% против 0,1% в ноябре и 0,3% в октябре. Положительный вклад в рост ВВП внесли обрабатывающие производства, добыча полезных ископаемых и розничная торговля. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, платные услуги, сельское хозяйство и чистые налоги на продукты и импорт.

С учетом вновь поступивших данных о налогах на продукты и импорт скорректированы годовые оценки темпов прироста ВВП в сторону понижения в октябре (с 1,7% до 1,5%) и в сторону повышения в ноябре 2013 года (с 1,0% до 1,8 процента). По оценке Минэкономразвития России, в декабре прирост ВВП к декабрю предыдущего года составил 1,0% против 1,8% в ноябре соответственно. Это замедление связано с углублением спада в строительстве и производстве и распределении электроэнергетики, газа и воды, а также замедлением по сравнению с предшествующим месяцем динамики сельского хозяйства, розничной торговли и платных услуг населению.

В целом в 2013 году динамика экономического роста резко замедлилась. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП составил 1,3% против 3,4% в 2012 году. Со стороны производства это замедление, прежде всего, было связано с динамикой промышленного производства, оптовой и розничной торговли, строительства, операций с недвижимым имуществом и чистых налогов на продукты. Со стороны использования ВВП замедление роста было обеспечено динамикой потребительской активности населения и динамикой накопления основного капитала.

По **промышленному производству** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после стабилизации производства в августе-сентябре, в октябре наблюдалось сокращение, а в ноябре-декабре - рост производства (ноябрь – 0,2%, декабрь – 0,5 процента). В добыче полезных ископаемых после стабилизации в сентябре-октябре, в ноябре отмечено сокращение, а в декабре - рост добычи на 0,3 процента). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в декабре третий месяц подряд сокращение производства продолжилось (в декабре - на 1,1 процента). В обрабатывающих производствах после падения в течение четырех месяцев в ноябре восстановился рост, а в декабре продолжился (ноябрь - 1,0%, декабрь – 0,8 процента).

В отраслях промежуточного спроса в декабре возобновился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности. После роста в октябре-ноябре отмечается спад в химическом производстве и третий месяц подряд сокращается производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви; сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса в декабре отмечается рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве машин и оборудования; сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Динамика производства **сельского хозяйства** в декабре снизилась с исключением сезонности еще на 1,0% после снижения на 1,2% в ноябре. Годовой прирост существенно замедлился и составил 1,4% после прироста на 21,9% в октябре и 10,2% в ноябре.

Уровень **безработицы** в декабре повысился до 5,6% экономически активного населения с 5,4% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, после незначительного снижения в ноябре, вновь составил 5,6 процента.

Росстат уточнил динамику **реальной заработной платы** за ноябрь, понизив прирост к соответствующему периоду прошлого года до 4,1% против 4,8% по предыдущей оценке. В результате скорректирована сезонноочищенная динамика реальной заработной платы за ноябрь с 0,2% до -0,2%, а в декабре она понизилась до -0,5 процента.

В декабрьском отчете Росстатом уточнены данные **реальных располагаемых доходов** с июля по ноябрь 2013 года. Минэкономразвития России скорректировало сезонноочищенную динамику данного показателя за III квартал в сторону понижения до 0,3% против 0,6% по предыдущей оценке. В декабре реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,8 процента.

Рост **оборота розничной торговли** в декабре замедлился с исключением сезонного фактора до 0,1% с 0,9% в ноябре.

С исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в декабре ускорилось снижение **инвестиций** в основной капитал до 0,8% против снижения на 0,2% в ноябре, и сопровождалось снижением объема работ по виду деятельности «**Строительство**» на 0,9% к ноябрю с исключением сезонного и календарного факторов после снижения на 0,3% в ноябре к октябрю.

Экспорт товаров в декабре 2013 г., по оценке, составил 47,4 млрд. долл. США (98,3% к декабрю 2012 г. и 101,5% к ноябрю 2013 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 33,4 млрд. долл. США (104,8 к декабрю 2012 г. и 110,6% к ноябрю 2013 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в декабре 2013 г., по оценке, снизилось по сравнению с декабрем прошлого года на 14,3% и составило 14,1 млрд. долл. США.

По данным Росстата, в декабре 2013 года потребительская **инфляция** составила 0,5 процента, с начала года цены выросли на 6,5% (в 2012 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,6% соответственно).

Основные показатели развития экономики

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 12

	2012			2013	
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП	102,3 ¹⁾	103,4	101,8 ¹⁾	101,0 ¹⁾	101,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	106,6	100,6	100,5	106,5
Индекс промышленного производства ³⁾	101,4	102,6	99,0	100,8	100,3
Обрабатывающие производства ⁴⁾	101,5	104,1	99,1	101,6	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	95,2	110,2	101,4	106,2
Инвестиции в основной капитал	99,6	106,6	100,2	100,3 ⁵⁾	99,7 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,6	102,4	99,7	97,0	98,5
Ввод в действие жилых домов	108,0	105,6	105,1	88,9	105,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,5	104,6	102,4	101,5	103,3
Реальная заработная плата	105,0	108,4	104,1	101,9 ⁵⁾	105,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	36450	26629	30290	39380 ⁵⁾	29940 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,1	5,5	5,4	5,6	5,5

Оборот розничной торговли	105,0	106,3	104,5	103,8	103,9
Объем платных услуг населению	103,1	103,7	100,9	100,1	102,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	48,3	528,0	46,7	47,4 ¹⁾	521,6 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	31,9	335,7	30,2	33,4 ¹⁾	344,3 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	110,5	107,3	109,9	107,9

¹ Оценка Минэкономразвития России.

² Ноябрь и декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

³ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵ Оценка Росстата.

⁶ Оценка Банка России.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2014 ГОДУ

(источник http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/97fcd9bd-03b8-4c66-a02f-117d69e48429/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_2014.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=97fcd9bd-03b8-4c66-a02f-117d69e48429)

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений -0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамики обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению.

Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, за исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года.

Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%.

Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве.

Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений – 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамике обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%).

Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года. Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями. Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1%, а с исключением сезонного фактора -1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве.

Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

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

Таблица 13

	2013			2014		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	Декабрь (с исключением сезонного и календарного фактора) ¹	январь-декабрь
ВВП ¹	101,6	101,3	98,9	100,2	0,6	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	106,5	101,3	102,6	-	111,4
Индекс промышленного производства ³⁾	100,4	100,4	99,6	103,9	0,7	101,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	101,7	100,5	97,0	104,1	1,3	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	105,8	100,7	104,2	-4,6	103,7
Инвестиции в основной капитал	100,6	99,8	95,2 ⁵	97,6 ⁵	0,6	97,5 ⁵
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,6	100,1	95,3	97,3	0,6	95,5
Ввод в действие жилых домов	95,0	107,2	104,1	96,8		114,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения	103,4	104,0	96,1	92,7	0,6	99,0
Реальная заработная плата	102,7	104,8	98,8	95,3 ⁵	-1,3	101,3 ⁵
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	39648	29792	32546	41985 ⁵		32600 ⁵
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,6	5,5	5,2	5,3 ⁶	5,2	5,2 ⁶
Оборот розничной торговли	103,5	103,9	101,8	105,3	2,7	102,5
Объем платных услуг населению	100,1	102,1	101,4	101,9	0,3	101,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	49,5	523,3	36,7	34,5 ¹		493,6 ¹
Импорт товаров, млрд. долл. США	32,5	341,3	23,3	24,7 ¹		308,0 ¹
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	109,9	107,9	78,3	61,1		97,6

¹ Оценка Минэкономразвития России.

² Ноябрь и декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

³ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵ Оценка Росстата.

⁶ Предварительные данные.

**ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЯНВАРЕ-ИЮЛЕ 2015 ГОДА**

(источник http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/97fcd9bd-03b8-4c66-a02f-117d69e48429/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_2014.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=97fcd9bd-03b8-4c66-a02f-117d69e48429)

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2014 года. Промыш-

ленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%). В отраслях инвестиционного спроса в июле Продолжился рост в производстве электрооборудования, Электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования. В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева. В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство. В июле 2015г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в июне). В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента. После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно. Социальные Показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле реальные располагаемые доходы населения показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В июле ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора). Экспорт товаров в июле 2015 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США (61,0% к июлю 2014 г. и 93,1% к июню 2015 года). Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США (58,1% к июлю 2014 г. и 102,8% к июню 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в июле 2015 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента. В июле 2015 г. тенденция замедления инфляции осталась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2014 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях. За годовой период инфляция в июле усилилась до 15,6% с 15,3% в июне.

Основные показатели развития экономики

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Таблица 14

	2014 год		2015 год			
	июль	январь-июль	июнь	июль	Июль (сез/оч м/м) ¹	Январь-июль
ВВП ¹	101,2	100,7	95,5	95,4	0,1	96,4
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	105,3	100,2	100,8		109,4
Индекс промышленного производства ³⁾	101,5	101,5	95,2	95,3	0,1	97,0
Обрабатывающие производства ⁴⁾	102,4	102,6	93,4	92,9	0,1	95,1

Индекс производства продукции сельского хозяйства	108,6	104,4	101,6	98,1	-0,2	101,6
Инвестиции в основной капитал	99,1 ⁷	97,2 ⁷	92,9 ⁵	91,5 ⁵	-0,8	94,1 ⁵
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	95,6 ⁷	94,6 ⁷	90,0	89,7	-0,5	92,3
Ввод в действие жилых домов	138,4 ⁷	131,2 ⁷	92,4	94,1		111,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶	102,6	99,6	96,9 ⁷	98,0 ⁷	1,4	97,1 ⁷
Реальная заработная плата	101,4	103,1	91,4	90,8 ⁵	-0,8	91,2 ⁵
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32515	31651	35395	33980 ⁵		33246 ⁵
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,2	5,4	5,3	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	101,6 ⁷	102,7 ⁷	90,6	90,8	0,1	91,9
Объем платных услуг населению ⁷	100,8	100,9	98,5	97,5	-0,1	98,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	46,2	301,5	30,3	28,2 ¹		210,7 ¹
Импорт товаров, млрд. долл. США	29,2	182,3	16,5	17,0 ¹		110,9 ¹
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	105,4	107,0	61,4	55,5		56,8

¹ Оценка Минэкономразвития России.

² июнь, июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль - в % к декабрю предыдущего года.

³ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵ Оценка Росстата.

⁶ Предварительные данные.

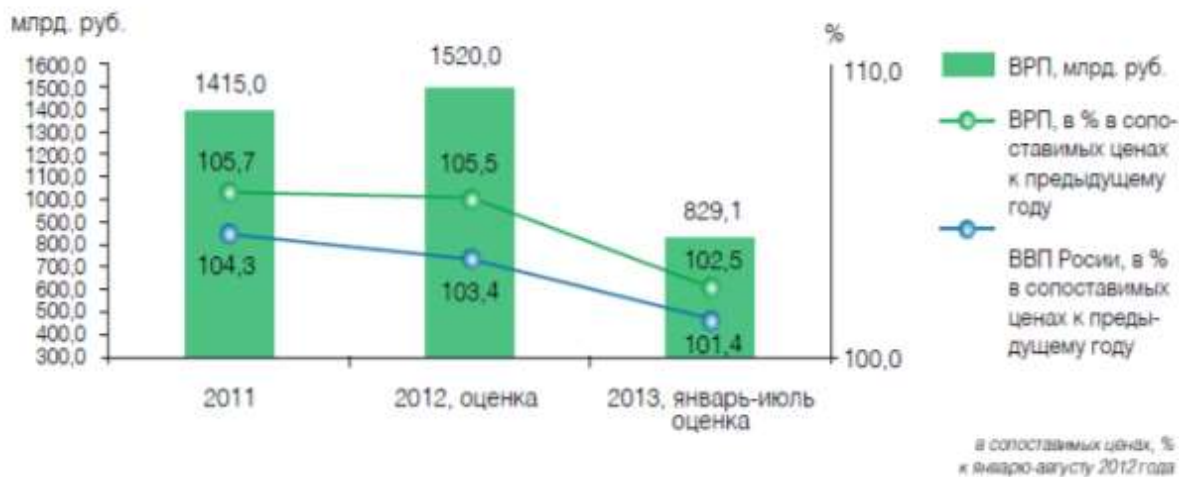
⁷ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

Показатели социально-экономического развития Республики Татарстан

Источник: Министерство экономики РТ Итоги социально-экономического развития Республики Татарстан в 2013 году

(сайт: <http://mert.tatarstan.ru/rus/2013-god-544609.htm>)

Динамика основных показателей социально-экономического развития Республики Татарстан в 2013 году в наибольшей степени была обусловлена влиянием мировой экономической конъюнктуры и характеризовалась замедлением темпов роста валового регионального продукта, промышленного производства, строительства, розничного товарооборота. Так, темпы роста ВРП за январь-июль составили 102,5% против 105,9% в январе-июле 2012 года (РФ – 101,4% и 104,3% соответственно). Вместе с тем, в республике наблюдался высокий рост притока инвестиционных ресурсов, дальнейший рост уровня жизни населения, снижение безработицы.



Рост инвестиционного спроса предприятия	
Инвестиции в основной капитал	114,5*
Рост уровня жизни населения	
Реальные денежные доходы	105,0
Реальная заработная плата	106,5**
Снижение безработицы по сравнению с началом года	
Численность зарегистрированных безработных, тыс. чел.	19,6 (-3,7)
Доля безработных в общей численности экономически активного населения, %	0,95
Земледелие деловой активности в промышленности	
Индекс промышленного производства	101,4
Индекс промышленного производства в обрабатывающих производствах:	102,7
в производстве нефтепродуктов	100,5
В производстве транспортных средств	101,5
в производстве резиновых и пластмассовых изделий	103,9
Снижение внешнего спроса на продукцию республиканских производителей	
Замедление темпов роста республиканского экспорта	104,0*
Слабый рост на потребительском рынке	
Оборот розничной торговли	103,6
Рост потребительских цен, август 2013 г. в % к декабрю 2012 г.	104,6
Чрезвычайная ситуация в сельском хозяйстве	
Валовая продукция сельского хозяйства	94,4

* январь - июнь

** январь - июль

Показатели социально-экономического развития Республики Татарстан

Источник: Министерство экономики РТ Итоги социально-экономического развития Республики Татарстан в январе – сентябре 2014 года
(сайт: http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_248786.pdf)

В январе – сентябре 2014 года наблюдалось замедление экономического роста, как в Татарстане, так и в России в целом. На снижение экономической динамики основное влияние оказало замедление темпов роста в промышленном производстве (со 101,4% в январе - сентябре 2013 года до 100,5% в январе – сентябре 2014 года), в строительстве (ввод жилых домов – со 105,9% до 101% соответственно) и снижение инвестиционной активности предприятий (темпы роста в январе - сентябре 2014 года составили 102% против 110,6% в январе - сентябре прошлого года). В результате по итогам января – сентября 2014 года темпы роста валового регионального продукта составили 101,3% к уровню января – сентября 2013 года (ВВП РФ, по оценке Минэкономразвития России, составил 100,8%).

Индекс промышленного производства (далее -ИПП) в январе –сентябре текущего года ниже среднероссийского уровня на 1 процентный пункт.

В добыче полезных ископаемых ИПП вырос на 1% к уровню января - сентября прошлого года (в РФ – аналогично). В обрабатывающих производствах темпы роста ИПП в январе – сентябре увеличились на 0,8% (в РФ – на 2,3%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды ИПП снизился на 5,3% (в РФ – на 1,8%). Основное отставание по ИПП от среднего значения по Российской Федерации имеется по обрабатывающим производствам, где в республике наблюдается отрицательная динамика в текстильном и швейном производстве – снижение на 34,8 процента к уровню января – сентября 2013 года (в Российской Федерации – рост на 0,9 процента), в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви – на 12,3% (в Российской Федерации – рост на 0,1 процента), в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – на 5,5 процента (в Российской Федерации – рост на 0,2 процен-

та), в производстве машин и оборудования – на 4,2 процента (в Российской Федерации – снижение на 7,5 процента), в производстве транспортных средств и оборудования – на 3,1 процента (в Российской Федерации – рост на 11,8 процента), в химическом производстве – на 1 процент (в Российской Федерации – рост на 0,5 процента), в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 0,5 процента (в Российской Федерации – рост на 5,0 процента).

В регионах, сопоставимых по промышленному потенциалу с Татарстаном, в структуре промышленности которых обрабатывающие производства составляют более 60 процентов, наблюдалось снижение ИПП: в г. Санкт-Петербург (на 8,3 процента), Нижегородской области (на 1,6 процента), Свердловской области (на 21,3 процента), Самарской области (на 1,1 процента). В Республике Башкортостан

ИПП в январе – сентябре текущего года составил 102,5 процента, в том числе ИПП в добыче полезных ископаемых 103,6 процента, в обрабатывающих производствах 102,1% (в химическом производстве 111,2 процента, что обусловлено запуском на ОАО «Газпром нефтехим Салават» в январе 2014 года узла подготовки углеводородных газов), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды 102,7 процента. По объему промышленного производства в январе – сентябре 2014 года республика занимала в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 5 место.

Темпы роста сельскохозяйственного производства в январе - сентябре 2014 года составили 105,2% в сопоставимых ценах к уровню аналогичного периода прошлого года. Это несколько ниже среднероссийского уровня (107,7%). Однако, следует отметить, что достигнутый темп является наиболее высоким в текущем году. Темп роста объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе – сентябре 2014 года составил 100,3% в сопоставимых ценах к уровню января – сентября 2013 года. Введено 1726,9 тыс. кв. метров общей площади жилья, что на 1% больше, чем в январе – сентябре предыдущего года (в РФ – на 24,6%). Оборот розничной торговли в январе - сентябре вырос на 3% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2013 года (в РФ – на 2,3%).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе – сентябре 2014 года составил 146 319 рублей.

По итогам сентября 2014 года в Республике Татарстан темп роста индекса потребительских цен составил 105,8% к декабрю 2013 года (в РФ – 106,3%). Денежные доходы на душу населения в январе – сентябре составили 28447 рублей и превысили в номинальном выражении уровень предыдущего года на 14,5% (в РФ – на 7,9%). Средняя заработная плата, начисленная работникам предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства и общественные организации, в январе - сентябре 2014 года составила 27401 рубль и возросла по сравнению с соответствующим периодом 2013 года на 10,5% (в РФ – на 9,5%). Реальная заработная плата (рассчитанная с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги) работников предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе – сентябре составила 103,3% (в РФ – 102,1%).

Просроченная задолженность по заработной плате в целом по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2014 года составила 44 млн. рублей. Весь объем просроченной задолженности сложился из -за отсутствия собственных средств у предприятий и организаций. Численность официально зарегистрированных безработных граждан в Республике Татарстан по состоянию на 1 октября 2014 года составила 14,9 тыс. человек или 0,73% экономически активного населения республики (в РФ – 1,1%).

Учитывая текущие тенденции, по итогам года темпы роста валового регионального продукта оцениваются на уровне 101,3% в сопоставимых ценах к уровню 2013 года (в РФ – 100,5%), промышленного производства – 100,8% (в РФ – 101,7%), сельского хозяйства – 102,4% (в РФ – 103,5%), строительства – 98%, розничной торговли – 102,5% (в РФ – 101,9%)

Итоги социально-экономического развития Республики Татарстан в январе-марте 2015 года

(согласно данным сайта: http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_326285.pdf)

Итоги января - марта текущего года в республике демонстрируют тенденцию снижения экономической активности, что характерно и для России в целом.

Объем валового регионального продукта Республики Татарстан в январе - марте текущего года, по оценке, составил 349,1 млрд. рублей или 99,6% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2014 года (ВВП России - 97,8%). Объем отгруженной продукции составил 441,6 млрд. руб. (6 место в РФ и 1 место в ПФО), индекс промышленного производства (далее – ИПП) - 99,5% (в России – 99,6%), в том числе:

- в добыче полезных ископаемых - 101,3% (в России – 100,7%);
- в обрабатывающих производствах – 98,5% (в России– 98,4%);
- в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 96,1% (в России - 100%).

Положительная динамика наблюдалась в химическом производстве –102,9% к соответствующему периоду 2014 года, производстве нефтепродуктов - 103,7%, производстве электронного и оптического оборудования - 105,6%, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов - 119,5%, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий - 133,9%.

Сокращение производства отмечалось в текстильном и швейном производстве -21,5%, производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви - 62,6%, производстве машин и оборудования - 83,5%, производстве резиновых и пластмассовых изделий - 89,0%, производстве транспортных средств и оборудования - 90,4%, обработке древесины и производстве изделий из дерева - 91,5%, производстве пищевых продуктов - 95,0%.

В структуре промышленности увеличился удельный вес обрабатывающих производств (на 1 процентный пункт), добычи полезных ископаемых (на 0,6 процентных пункта), снизилась доля производства и распределения электроэнергии, газа и воды (на 1,6 процентных пункта).

В ряде субъектов Российской Федерации, сопоставимых по промышленному потенциалу с Татарстаном, также наблюдалось снижение ИПП: в Московской области (на 23,2% к уровню января - марта 2014 года), в г.Москва (на 14,5%), в г.Санкт-Петербург (на 7,4%), Красноярском крае (на 3,5%), Свердловской области (на 2,7%), Пермском крае (на 1,6%), Ленинградской области (на 1,6%), Нижегородской области (на 1,3%).

Объем продукции сельского хозяйства в январе - марте 2015 года составил 36,1млрд. руб., темп роста – 101,5% (в России – 103,5%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» составил 33,6 млрд. руб., или 87,9% к уровню соответствующего периода 2014 года (в России – 95,3%).

При значительных объемах строительства (6 место в РФ, 1 место – в ПФО) в I квартале 2015 года относительно I квартала 2014 года наблюдалось снижение ввода жилья на 20,2% (в России рост на 32,8%). За январь - март в республике введено 573,8 тыс. кв. м. жилья (9 место в РФ и 1 место в ПФО), что составляет 23,9% от годового плана.

Снижение ввода жилья отмечается также в Московской области – на 7,0%, Ростовской области – на 3,3%. Оборот розничной торговли составил 170,7 млрд. руб. (8 место в РФ и 1 место в ПФО), темп роста – 84,9% (в России – 93,3%).

Индекс потребительских цен в марте текущего года по отношению к декабрю 2014 года составил 105,9% (в России – 107,4%), в том числе на продовольственные товары – 109,2% (110,9%), непродовольственные товары – 105,4% (106,8%), услуги – 102,4% (103,3%).

Республика Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции в марте 2015 года по отношению к декабрю 2014 года находилась на последнем месте.

Реальные располагаемые денежные доходы снизились в Республике Татарстан на 6,6% (в России – на 1,4%).

Средняя начисленная заработная плата работающих составила 27207,5 руб. (в России - 31800,0 руб.), темп роста 108,3% (в России – 106,5%). Реальная заработная плата снизилась на 4,2% (в России – на 8,3%).

По размеру среднемесячной заработной платы в январе – феврале текущего года Татарстан в рейтинге среди регионов ПФО традиционно занимал 1 место.

На конец марта 2015 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 17,5 тыс. человек безработных граждан, или 0,85% экономически активного населения республики (на конец марта 2014 года – 0,89%). Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил 4,8% от численности экономически активного населения (в России – 5,5%).

В демографической ситуации республики сохранилась позитивная тенденция превышения числа родившихся над числом умерших. Естественный прирост населения в январе-марте текущего года составил 1288 человек. Коэффициент естественного прироста составил 1,4 на 1000 человек населения, что обусловлено превышением рождаемости над уровнем смертности.

Таким образом, в I квартале 2015 года по основным показателям развития социальной сферы республиканские значения превышали среднероссийские. Вместе с тем по ряду показателей достигнутый уровень сложился ниже среднероссийского, в том числе по показателям, на основе которых формируется рейтинг глав субъектов Российской Федерации (ввод жилья, реальные располагаемые денежные доходы).

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, что позволяет более обосновано скорректировать данные ретроспективного периода и более объективно определить рыночную стоимость объекта недвижимости.

В ходе работы по оценке объекта был проведен анализ соответствующего сегмента рынка. Этот анализ включал исследование вторичного рынка коммерческой недвижимости, а также рынка аренды.

В зависимости от состава прав собственности, которые являются объектом сделки между продавцом и покупателями, рынок недвижимости делится на два сегмента:

- рынок купли-продажи;
- рынок аренды.

На рынке купли-продажи в обмен на соответствующий эквивалент передается полное право собственности, которое включает право распоряжения. На рынке аренды объектом сделки является частичный набор прав, исключающий право распоряжения.

Одна из основных специализаций сегментов рынка связана с типом собственности, в соответствии с которым различают:

- сельскохозяйственную собственность, включающую лесные угодья, пахотные поля, сенокосы, сады, огороды, водоемы;
- жилую собственность, включающую многоквартирные жилые дома с участками, индивидуальные жилые дома с участками для постоянного, сезонного и временного проживания;
- коммерческую собственность, включающую офисы, объекты торгового, промышленного и складского назначения, в том числе объекты высоких технологий, бизнес-парки, научные технопарки и т. п.

Приведенная здесь классификация носит общий характер и может быть существенно расширена дополнительным делением каждого типа собственности. Характеристиками рыночных сегментов могут быть масштаб сделок, качество недвижимости, инвестиционная мотивация покупателей и другие.

Рынок недвижимости подвержен многим внешним воздействиям, таким, как:

- колебания сезонной активности;
- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости (нестабильность валютных курсов, динамика процентных ставок, темпов инфляции, инфляционных ожиданий и т. п.);

- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве.

Рынок офисных зданий.

В соответствии с принятой и адаптированной для российского рынка недвижимости классификацией офисные здания подразделяются на четыре категории: А, В, С и D. Границы между классами в некоторых случаях довольно размыты. Одно и то же здание может быть классифицировано по-разному по мере его износа и в силу появления на рынке более современных зданий.

Класс А

Это самый высокий класс офисных зданий, которые удовлетворяют самым высоким требованиям, предъявляемым в данный период времени со стороны наиболее взыскательных арендаторов:

- Офисное здание расположено в наиболее престижных коммерческих или финансовых районах города.

- Инженерное обеспечение зданий выполнено на основе новейших мировых разработок: наиболее совершенные образцы систем искусственного климата, а также всех инженерных коммуникаций. Предусмотрена возможность работы всех необходимых систем в автономном режиме, в случае возникновения аварийных ситуаций в городских сетях или проведения плановых ремонтных работ.

- Внутренняя отделка помещений в зданиях выполнена в соответствии с индивидуальными запросами арендаторов.

- Арендаторам предлагается достаточное количество мест на охраняемых автостоянках, часто подземных, поскольку городская земля в центре имеет высокую стоимость.

- Предоставляется весь спектр необходимых услуг. Управляющая компания такого здания обеспечивает наиболее высокий уровень технического и косметического обслуживания как самого здания, так и прилегающей к зданию территории (земельного участка). Характерен наиболее высокий уровень работы эксплуатационных служб, службы охраны и также разнообразных деловых и бытовых служб.

Класс В

Офисные здания этого класса также расположены в престижных коммерческих или финансовых районах города, рядом с оживленными магистралями. Достаточно часто в этот разряд переходят офисные здания класса А через 5-7 лет их эксплуатации. Этот процесс неизбежен из-за постоянного повышения стандартов наиболее качественного обслуживания арендаторов. Поэтому многие параметры офисных зданий класса А характерны и для этого класса офисных зданий.

Класс С

Здание расположено вне делового центра города, но к нему имеется удобный транспортный доступ из центра. Как правило, офисами класса С называют сдаваемые в аренду площади бывших администраций промышленных предприятий города. Подобные здания разбросаны по всему г. Казань. Некоторые параметры офисных зданий этого класса характерны для зданий класса В. Для арендаторов имеются автостоянки, минимально необходимый набор деловых и бытовых служб, лишь базовые системы искусственного климата и инженерных коммуникаций. Основными арендаторами являются небольшие фирмы и компании.

Класс D

Офисные здания этого класса расположены вдали от центральных деловых районов города. Инженерные коммуникации этих зданий устарели. Как правило, отсутствуют специализированные службы по обслуживанию и эксплуатации, на всех арендаторов не предусмотрено достаточное количество мест парковки автомашин. Основными арендаторами являются небольшие фирмы, которые пока не хотят или не могут арендовать более престижный офис.

Класс E

Как правило, здания этого класса не приспособлены для размещения офисных помещений. В них необходимо провести полную или значительную реконструкцию.

Предложение офисных площадей на рынке г. Казани представлено следующими основными группами зданий:

- Современные офисные комплексы.
- Офисные помещения на первых этажах возводимых жилых комплексов.
- Административные здания промышленных предприятий и учреждений города.

Основными критериями выбора офисного помещения для операторов рынка офисной недвижимости являются:

- удобное месторасположение офиса;
- приемлемая стоимость аренды;
- наличие современной системы коммуникаций;
- высокая транспортная доступность;
- наличие парковки.

На сегодняшний день трудно провести грань между помещениями торгового и офисного назначения, в основном, представлены на рынке помещения свободного, торгово-офисного назначения, которые возможно использовать как под офис, так и под магазин (разумеется, первые этажи), а также под сферу услуг (парикмахерские, ателье, салоны сотовой связи, кафе и т.д.).

Это связано с отсутствием жестких требований к планировке помещений, в частности, офисного назначения. С появлением и развитием небольших частных фирм, отпала необходимость в коридорной системе при размещении офисов. Все больше арендаторов и покупателей предпочитают помещения свободной планировки.

Этому способствовала также практика перевода жилых квартир в помещения торгового и офисного назначения. Новые коммерческие площади, появившиеся в результате реконструкций и перевода из жилого фонда, обеспечили рынок новыми объектами торгового и офисного назначения, образуя так называемые «торговые коридоры» на главных улицах города. Офисных помещений, конечно, в разы меньше, и данный сектор ориентирован для размещения сферы услуг – парикмахерские, салоны, агентства, клиники и прочее, в состав которых, однако, входят те же помещения административного назначения.

Цены на офисные площади практически не отличаются от цен на торговые площади, и для первых/цокольных этажей данная классификация практически не существует.

Исходя из представленной выше классификации здание, в котором расположены объекты аренды, является офисным зданием класса В, расположенным в Московском районе города г. Казань, на границе с Ново-Савиновским районом, вблизи транспортной магистрали.

Обзор рынка офисной недвижимости г. Казань, соответствующего сегмента рынка

Офисный рынок в 2013 году развивался достаточно активно. Самым значительным событием прошедшего года было открытие Korston Tower - наиболее современного объекта коммерческой недвижимости класса «А». Объем качественных предложений офисных помещений в категориях «А», «В+» и «В-» значительно вырос. В 2013 году на рынке было порядка 245 тыс. кв. метров офисных помещений. Они представлены в 31 бизнес-центре. Помимо этого, в 2013 году были введены: БЦ «Паравитта» (10,5 тыс. кв.м.); «Уницентр» (6,8 тыс. кв.м), БЦ на Тинчурина (3,5 тыс. кв.м).

В 2013 году в Казани приобретает популярность новый способ использования коммерческой недвижимости – коворкинг. Коворкинг – это совместное использование общего рабочего пространства, оставаясь при этом независимыми и свободными друг от друга. Это достаточно удобный формат работы для фрилансеров и начинающих предпринимателей. По классу эти помещения соответствуют скорее категории «В-» и «С». Рабочее место в казанских коворкинг-центрах стоит от 3 тысяч рублей в месяц.

В 2013 году выросли арендные ставки, в среднем на 4,6%. Рост обусловлен ростом коммунальных платежей и высокой загруженностью, особенно в качественных помещениях. Причем нарастающая децентрализация практически не оказывает влияния на размер ставок: в зави-

симости от удаленности офисов от центра города ставки различаются несущественно. В среднем стоимость 1 кв.м в классе А составляет 1300 руб., в классе В+ - 750 руб., в классе В – 650 руб., в классе С – 580 руб. По экспертным оценкам, увеличивается количество желающих приобрести офис в собственность, а не брать в аренду. В среднем покупка 1 кв.м. офисной недвижимости обойдется в 60 тыс. руб.

В общем для 2013 года для рынка офисной недвижимости характерны следующие тенденции:

- сохраняется спрос на качественные офисные помещения класса А и В+;
- растет конкуренция между офисными проектами;
- происходит рост арендных ставок.

Согласно данным сайта <http://www.tatre.ru> по состоянию на май 2013 года средние арендные ставки в г. Казань по офисным помещениям находились в диапазоне от 425 руб. за кв.м. до 635 руб. за кв.м. Величина средних арендных ставок помещений другого и свободного назначения находилась в диапазоне от 500 до 1225 руб. за кв.м. Более наглядно данная информация представлена в таблице ниже.

Таблица 16

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 05/2013 (руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор. центра	Истор. центр	Основн. трансп. магистрали	Пром. зона	Другие
Офисы	ср.цена	635	454	454	425	502
	интервал	541- 729	370- 537	355- 553	422- 428	403- 601
Магазины и торговые площади	ср.цена	425	591	911	350	529
	интервал	422- 428	538- 643	816-1005		433- 624
Производство и склады	ср.цена		357	211	226	228
	интервал			125- 297	149- 304	132- 323
Другого и свободного назначения	ср.цена	500	1100	1225		500
	интервал		1097-1103	1222-1228		

По итогам 2014 года в Казани работают 54 бизнес-центра, из них классифицировано Гильдией управляющих девелоперов 48, то есть 89%. Общий объем аренды офисной недвижимости на конец года составил 272 тыс. кв. м, из них класс «А» — 10%, «В+» — 26%, «В» — 44%, «С» — 20%.

В 2014 году появилось шесть новых бизнес-центров: «Капитал» (класс «А»), «Парк Победы», «Профсоюзный», «Франт», «На Сеченова», «Рябина» (все — «В»). Если два года назад в Казани в классе «А» был большой дефицит предложений (лишь три БЦ — «Корстон», «Сувар-Плаза», «Булак»), и их загрузка доходила до 80-100%, то с введением в 2013 году Korston Tower, а в 2014-м — «Капитала» напряженность в этом сегменте спадет.

В 2015 году планируются ко вводу еще шесть бизнес-центров — «На Заводской», «Эпл», «Швейник» (все предположительно класса «С»), а также «Петр I», «На Лево-Булачной», «На Гвардейской» (все предположительно класса «В»). Общий объем вводимых площадей составит 22 тыс. кв. м, арендопригодных площадей — 15 тыс. кв. метров.

Среди негативных тенденций эксперты отмечают сокращение количества сделок, уменьшение спроса на аренду, что, в свою очередь, вызывает снижение арендных ставок, корректировка которых составит 8-10%. Снижение арендных ставок произошло в классе «А» и «В+», в то же время класс «В» немного прибавил.

Что касается прогноза на 2015 год, то рынок, по мнению экспертов, ждет умеренная стагнация с корреляцией в 5-7%. Спрос на аренду и покупку офисных помещений будет менее активен, чем в 2012-2013 годах. Вырастет количество вакантных площадей, снизятся арендные ставки, появятся антикризисные предложения. По-прежнему сохранится спрос на крупные

форматы площадей при привлекательных условиях - компании по-прежнему будут консолидироваться в одном месте для сокращения затрат. Еще один бизнес-центр класса «А» в Казани будет востребован.

Согласно данным сайта <http://www.tatre.ru> по состоянию на январь 2014 года средние арендные ставки в г. Казань по офисным помещениям находились в диапазоне от 375 руб. за кв.м. до 517 руб. за кв.м. Величина средних арендных ставок помещений другого и свободного назначения находилась в диапазоне от 500 до 1200 руб. за кв.м. Более наглядно данная информация представлена в таблице ниже.

Таблица 17

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 01/2014 (руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор. центра	Истор. центр	Основн. трансп. магистрали	Пром. зона	Другие
Офисы	ср.цена	400	436	476	375	517
	интервал	400- 400	346- 526	383- 568	372- 378	433- 600
Магазины и торговые площади	ср.цена	1050	500	846	350	988
	интервал	1047-1053		749- 943		902-1073
Производство и склады	ср.цена			202	193	202
	интервал			103- 301	132- 253	136- 267
Другого и свободного назначения	ср.цена	500	600	1200		950
	интервал			1197-1203		900-1000

По состоянию на январь 2015 года средние арендные ставки в г. Казань по офисным помещениям находились в диапазоне от 300 руб. за кв.м. до 1000 руб. за кв.м. Величина средних арендных ставок помещений другого и свободного назначения находилась в диапазоне от 150 до 800 руб. за кв.м. Более наглядно данная информация представлена в таблице ниже.

Таблица 18

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 01/2015 (руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор. центра	Истор. центр	Основн. трансп. магистрали	Пром. зона	Другие
Офисы	ср.цена	1000	540	380	300	453
	интервал		537- 543	296- 464		357- 549
Магазины и торговые площади	ср.цена		650	825		1000
	интервал			822- 828		1000-1000
Производство и склады	ср.цена			215	183	150
	интервал			137- 293	98.3- 268	147- 153
Другого и свободного назначения	ср.цена	550	700	719	150	800
	интервал	547- 553		716- 722		797- 803

Оценщиком был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости к которому относится объект аренды по г. Казань.

На момент оценки выявлены предложения по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом – аренда административно-офисных помещений. Данные по предложениям представлены в нижеследующей таблице. Источник информации: журнал «Казанская недвижимость».

Информация о предложениях аренды офисной недвижимости представлена в таблицах 19.

Таблица 19-1

май-декабрь 2013г.							
Местоположение	Площадь	Цена, руб. за кв.м.	Этаж	Состояние отделки	Ком платежи	линия расположения	Источник информации
РТ, г. Казань, ул. Батыршина, 23	97,4	500,00	1	Хорошее	Не включены	2	Журнал «Казанская недвижимость» №31 (964) от 29 апреля-1 мая 2013г.
РТ, г. Казань, ул. Блюхера, 6	97,5	600,00	нет инф	чистовая	Не включены.	2	
РТ, г. Казань, ул. Декабристов, 186	377	1 300,00	1	черновая	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12/1	136	900,00	2	чистовая	Не включены	2	
РТ, г. Казань, пр. Амирхана	209,23	1 300,00	2	черновая	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Меридианная, 3А	82	609,76	1	Хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. Мусина	36	450,00	3	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 72	69,3	600,00	цоколь	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 79	149	850,00	1	улучшенная	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 82	167,4	4 480,29	1	хорошее	Включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чуйкова, 2А	17,6	500,00	5	хорошее	Включены	2	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 29	72	1 000,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 54	192	833,33	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	600	800,00	2	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	750	1 000,00	1	хорошее	Не включены	2	

Согласно информации, представленной в таблице 19-1 величина арендных ставок административно-офисной недвижимости, расположенной в районах, сопоставимых с местоположением объекта оценки по состоянию на май 2013 года находится в диапазоне от 450 до 4480,29 руб. за кв.м.

Таблица 19-2

январь-декабрь 2014г.							
Местоположение	Площадь	Цена, руб. за кв.м.	Этаж	Состояние отделки	Ком платежи	линия расположения	Источник информации
РТ, г. Казань, пр. Амирхана, 12д	72,5	800,00	1	хорошее	Не включены	1	Журнал «Казанская недвижимость» №92 (1025) 28 ноября - 2 декабря 2013г.
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 20Б	154,6	800,00	1	чистовая	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 17	255	1 100,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 54	287	1 300,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. С. Хакима, 17	195	1 250,00	1	хорошее	Не включены	1	Журнал «Казанская недвижимость» №89 (1022) 18-20 ноября 2013г.
РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 19	19	1 700,00	1	хорошее	включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 26	150	650,00	1	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 71А	150	1 000,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чуйкова, 56Б	120	2 000,00	1	хорошее	Не включены	2	

Согласно информации, представленной в таблице 19-2 величина арендных ставок административно-офисной недвижимости, расположенной в районах, сопоставимых с местоположением объекта оценки по состоянию на январь 2014 года находится в диапазоне от 650 до 2000 руб. за кв.м.

Таблица 19-3

январь-июль 2015г.							
Местоположение	Площадь	Цена, руб. за кв.м.	Этаж	Состояние отделки	Ком платежи	линия расположения	Источник информации
РТ, г. Казань, ул. Декабристов, 158	82	1 500,00	1	хорошее	Не включены	1	Журнал «Казанская недвижимость» №96 (1130) 11-14 декабря 2014г.
РТ, г. Казань, ул. Протоchnая, 8	42,22	757,98	2	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, пр.Амирхана/ ул. Чистопольская	209,23	900,00	2	черновая	Не включены	-	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 71А	150	800,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	56	850,00	13	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 37	112	758,93	4	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, 1	11,5	650,00	2	хорошее	Не включены	2	Журнал «Казанская недвижимость» №87 (1121) 10-12 ноября 2014г.
РТ, г. Казань, ул. Лаврентьева	15	2 100,00	1	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. С.Хакима, 60	72	833,33	1	хорошее	включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 64	76	1 000,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 20А	109	690,00	2	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. Чуйкова, 75	70	1 000,00	нет инф	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 30	24	800,00	1	хорошее	Не включены	1	

Согласно информации, представленной в таблице 19-3 величина арендных ставок административно-офисной недвижимости, расположенной в районах, сопоставимых с местоположением объекта оценки по состоянию на январь 2015 года находится в диапазоне от 650 до 2100 руб. за кв.м.

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Условно данный процесс можно разбить на несколько этапов.

Основной задачей *первого этапа* в процессе оценки следует считать определение цели оценки, в частности - идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, назначение оценки, определяемый вид стоимости. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон оцениваемой собственности.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап процесса оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации.

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

1. Сбор и анализ *общих данных*, характеризующих экономические, политические (государственные), социальные, природные и другие факторы, определяющие экономическую, социальную и политическую ситуацию, сложившуюся на дату оценки.

2. Сбор и анализ *специальных данных*, представляющих собой детальную информацию, относящуюся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним аналогичным объектам, недавно проданным или сданным в аренду.

В процессе оценки является основным с точки зрения получения методически обоснованных результатов о стоимости объекта применением в общих случаях трех подходов к оценке, опирающихся на выводы, полученные из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (НиНЭИ) оцениваемого объекта.

Четвертый этап - оценка стоимости прилегающего земельного участка, в том случае, если участок земли входит в комплекс оцениваемого имущества и юридические права на участок подтверждаются право устанавливающими документами.

Пятый этап - применение трех подходов к оценке имущества, в результате применения которых осуществляется объективная оценка разнообразных факторов, оказывающих влияние на формирование стоимости имущества, в том числе:

- подход с точки зрения затрат
- подход с точки зрения доходов
- подход с точки зрения сравнимых продаж

Шестой этап - согласование показателей стоимости путем определения средневзвешенного значения. Окончательное заключение о рыночной стоимости получается путем согласования показателей стоимости, полученных в результате применения трех подходов: затратного, доходного, с точки зрения сравнимых продаж.

Выбор подходов и методов оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из ко-

торых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Доходный подход

Доходный подход позволяет определить стоимость имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течении прогнозируемого периода времени.

Применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета затратным либо сравнительным подходом (либо обоих подходов) рыночной стоимости сдаваемых в аренду помещений, расчета ставки капитализации для них и определении рыночной ставки аренды через стоимость помещений и ставку капитализации с последующей корректировкой на величину операционных расходов и степень недозагрузки помещений. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам продажа-аренда сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов недвижимости и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Т.е. затратный подход при оценке величины арендной платы за объект недвижимости состоит фактически в калькуляции затрат собственника по содержанию сдаваемого в аренду объекта. Оценщик был вынужден отказаться от использования затратного подхода при оценке величины арендной платы за оцениваемые помещения из-за отсутствия необходимой для расчетов информации о составе расходов собственника по содержанию оцениваемых помещений.

Сравнительный подход

Подход с точки зрения прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за имущество больше, чем цена приобретения другого имущества, в равной степени, с точки зрения покупателя, привлекательного и имеющего аналогичные потребительские свойства.

Расчеты при этом базируются на сопоставлении характеристик оцениваемого объекта и характеристик объектов-аналогов. При этом отбор сопоставимых объектов осуществляется с учетом максимального сходства по следующим параметрам: местоположение, условия сделки, время совершения сделки (рыночные условия).

Наличие развитого рынка аренды офисных помещений в г. Казани позволяет применить *сравнительный подход* при расчете рыночной стоимости величины арендной платы за оцениваемые помещения.

Таким образом, в данной оценке был применен один подход: ***сравнительный подход***.

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Так как, договора аренды по существующей практике заключаются сроком на один год, при этом величина арендной платы устанавливается на начало арендного периода и пересматривается не чаще одного раза в год, в связи с этим, в рамках данной оценки величина рыночной арендной платы определялась на начало периодов: с мая по декабрь 2013г., с января по декабрь 2014г., с января по июль 2015г., т.е. на 01.05.2013г., 01.01.2014г., 01.01.2015г.

Выбор объектов-аналогов:

Изучение рынка основывается на информации, опубликованной в печати, сведениях о реализации объектов на аукционах, данных судебных заседаний и т.п. К настоящему времени наиболее полная информация о реализации недвижимости в нашем регионе относится к жилым объектам, офисным помещениям, объектам торговли, складам. Так, листинги (предложения о продаже) с указанием основных характеристик объектов недвижимости публикуются, например, в газетах «Из рук в руки», интернет сайтах <http://www.tatre.ru>, <http://kazan.irr.ru> и др. Там же указываются и ориентировочные цены продаж.

После проведения анализа рынка были обнаружены объекты-аналоги, представленные в таблице 20.

Таблица 20

май-декабрь 2013г.							
Местоположение	Площадь	Цена, руб. за кв.м.	Этаж	Состояние отделки	Ком платежи	линия расположения	Источник информации
РТ, г. Казань, ул. Батыршина, 23	97,4	500,00	1	Хорошее	Не включены	2	КН №31 (964) от 29 апреля-1 мая 2013г.
РТ, г. Казань, ул. Блюхера, 6	97,5	600,00	нет инф	чистовая	Не включены.	2	
РТ, г. Казань, ул. Декабристов, 186	377	1 300,00	1	черновая	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12/1	136	900,00	2	чистовая	Не включены	2	
РТ, г. Казань, пр. Амирхана	209,23	1 300,00	2	черновая	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Меридианная, 3А	82	609,76	1	Хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. Мусина	36	450,00	3	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 72	69,3	600,00	цоколь	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 79	149	850,00	1	улучшенная	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 82	167,4	4 480,29	1	хорошее	Включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чуйкова, 2А	17,6	500,00	5	хорошее	Включены	2	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 29	72	1 000,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 54	192	833,33	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	600	800,00	2	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	750	1 000,00	1	хорошее	Не включены	2	
январь-декабрь 2014г.							
Местоположение	Площадь	Цена, руб. за кв.м.	Этаж	Состояние отделки	Ком платежи	линия расположения	Источник информации
РТ, г. Казань, пр. Амирхана, 12д	72,5	800,00	1	хорошее	Не включены	1	Журнал «Казанская недвижимость» №92 (1025) 28 ноября - 2 декабря 2013г.
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 20Б	154,6	800,00	1	чистовая	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 17	255	1 100,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 54	287	1 300,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. С. Хакима, 17	195	1 250,00	1	хорошее	Не включены	1	Журнал «Казанская недвижимость» №89 (1022) 18-20 ноября 2013г.
РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 19	19	1 700,00	1	хорошее	включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 26	150	650,00	1	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 71А	150	1 000,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чуйкова, 56Б	120	2 000,00	1	хорошее	Не включены	2	
январь-июль 2015г.							
Местоположение	Площадь	Цена, руб. за кв.м.	Этаж	Состояние отделки	Ком платежи	линия расположения	Источник информации
РТ, г. Казань, ул. Декабристов, 158	82	1 500,00	1	хорошее	Не включены	1	Журнал «Казанская недвижимость» №96
РТ, г. Казань, ул. Проточная, 8	42,22	757,98	2	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, пр.Амирхана/ ул. Чисто-	209,23	900,00	2	черновая	Не включены		

польская							(1130) 11-14 декабря 2014г.
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 71А	150	800,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	56	850,00	13	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 37	112	758,93	4	хорошее	Не включены	1	Журнал «Казан- ская недвижи- мость» №87 (1121) 10-12 ноября 2014г.
РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, 1	11,5	650,00	2	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. Лаврентьева	15	2 100,00	1	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. С.Хакима, 60	72	833,33	1	хорошее	включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 64	76	1 000,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 20А	109	690,00	2	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, ул. Чуйкова, 75	70	1 000,00	нет инф	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 30	24	800,00	1	хорошее	Не включены	1	

При отборе объектов-аналогов использовались объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по местоположению и полноте информации об объектах.
Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице 21.

Таблица 21

май-декабрь 2013г.							
Местоположение	Площадь	Цена, руб. за кв.м.	Этаж	Состояние отделки	Ком платежи	линия расположения	Источник информации
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 29	72	1 000,00	1	хорошее	Не включены	1	Журнал «Казанская недвижимость» №31 (964) от 29 апреля-1 мая 2013г.
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 54	192	833,33	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	600	800,00	2	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	750	1 000,00	1	хорошее	Не включены	2	
январь-декабрь 2014г.							
Местоположение	Площадь	Цена, руб. за кв.м.	Этаж	Состояние отделки	Ком платежи	линия расположения	Источник информации
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 20Б	154,6	800,00	1	чистовая	Не включены	1	Журнал «Казанская недвижимость» №92 (1025) 28 ноября - 2 декабря 2013г.
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 17	255	1 100,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 54	287	1 300,00	1	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. С. Хакима, 17	195	1 250,00	1	хорошее	Не включены	1	Журнал «Казанская недвижимость» №89 (1022) 18-20 ноября 2013г.
январь-июль 2015г.							
Местоположение	Площадь	Цена, руб. за кв.м.	Этаж	Состояние отделки	Ком платежи	линия расположения	Источник информации
РТ, г. Казань, ул. Декабристов, 158	82	1 500,00	1	хорошее	Не включены	1	Журнал «Казанская недвижимость» №96 (1130) 11-14 декабря 2014г.
РТ, г. Казань, ул. Проточная, 8	42,22	757,98	2	хорошее	Не включены	2	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	56	850,00	13	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 37	112	758,93	4	хорошее	Не включены	1	
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 20А	109	690,00	2	хорошее	Не включены	2	Журнал «Казанская недвижимость» №87 (1121) 10-12 ноября 2014г.

**Введение корректировок для отобранных объектов-аналогов
Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения**

Внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов должен осуществляться по двум направлениям: элементам сравнения и единицам сравнения.

К элементам сравнения относятся:

- дата продажи/предложения;
- условия продажи;
- торг;
- этаж;
- величина площади;
- состояние отделки;
- расположение относительно красной линии;
- местоположение.

Каждая последующая корректировка должна осуществляться на основе результата предыдущей корректировки. Окончательное решение о величине стоимости, определенной методом сравнения продаж, принимается на основе анализа скорректированных цен продаж сопоставимых объектов.

Выбор единиц сравнения

В данном Отчете за единицу сравнения принята цена продажи одного квадратного метра площади. К этой единице применяются корректировки.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка на дату продажи/предложения. Для определения стоимости аренды оцениваемых объектов, подбирались объекты-аналоги, выставленные на открытый рынок в апреле 2013г., ноябре – декабре 2013г., ноябре-декабре 2014г. Данные объекты-аналоги имели актуальность по состоянию на дату оценки. В связи с этим, корректировка по данному фактору не вносится.

Корректировка на условия продажи Поправка на условия продажи призвана очистить стоимость объекта от условий, не соответствующих типичным для анализируемого рынка: ограничение в сроках продажи, заинтересованности сторон, аффилированность и заинтересованность лиц, участвующих в сделке, и др. Корректировка на условия продажи не вводится, так как условия продажи объекта оценки и объектов-аналогов являются типичными для данного сегмента рынка.

Корректировка на торг

Скидка на торг была принята в размере 6% (или 0,94 в относительном выражении) согласно данным опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2014г., стр. 72.

Данный справочник был выпущен 01 февраля 2014г., но в то же время информация на основании которой делались статистические выводы о корректировках собиралась в 2013 году, соответственно корректирующие коэффициенты, указанные в данном справочнике могут быть использованы, в том числе и для 2013г.

Таблица 22

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1	Высококласные производственно-складские объекты	7%	7%	8%
2	Низкокласные производственно-складские объекты	8%	8%	9%
3	Бизнес-центры класса А, В	6%	5%	6%
4	ТЦ, ТК, ТРК	6%	6%	7%
5	Низкокласные офисно-торговые объекты	7%	6%	7%

Корректировка на этаж

Корректировка на этаж была принята согласно данным опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2014г., стр. 126-127.

Таблица 23

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1	Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
2	Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,82	0,84
3	Отношение ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь была принята согласно данным опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2014г., стр. 110.

Таблица 24

Площадь, кв.м.	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1.00	0.98	0.91	0.86
100-300	1.02	1.00	0.93	0.88
300-1000	1.10	1.08	1.00	0.95
>1000	1.16	1.14	1.06	1.00

Корректировка на состояние отделки

Объекты оценки и объекты-аналоги представляют собой офисные помещения, не отличающиеся между собой уровнем отделки и наличием инженерных коммуникаций. В связи с этим корректировка по данному параметру не вводилась.

На расположение на первой линии

Корректировка на расположение относительно красной линии была принята согласно данным опубликованным в Справочнике оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород – 2014г., стр. 127.

Таблица 25

№ п/п	Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
1	Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Объекты аренды расположены на первой линии, для объектов-аналогов, расположенных на второй линии корректировка составит: $1/0,79 = 1,27$.

На местоположение

Корректировка на месторасположение производится в том случае, если сопоставимые объекты находятся в разных районах, различающихся по уровню цен, при продажах аналогичных объектов. Здание в котором расположены объекты аренды находится по проспекту Ибрагимова, 58. Локальное местоположение данного объекта характеризуется наличием в непосредственной близости: ТРК «Тандэм», транспортной магистрали, ветки метро, а так же здание находится на границе с Ново-Савиновским районом (улицы: Чистопольская, Меридианная, Ямашева, С. Хакима). При подборе объектов-аналогов учитывалось ло-

кальное местоположение данного объекта, что позволяет не вносить корректировку на местоположение.

Вес аналога.

Вследствие внесения корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{p-1}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Расчет на примере первого весового коэффициента:

$$D = [(12-3)/12] * [1/4-1]$$

Таблица 26-1 – Период с мая по декабрь 2013г. Помещение 12 этажа №1-9

Наименование объектов сравнения	1	2	3	4
Количество внесенных корректировок по объектам-аналогам	3	2	3	4
Количество внесенных корректировок по всем объектам-аналогам	12			
Количество объектов-аналогов	4			
Весовой коэффициент, %	25,00%	27,78%	25,00%	22,22%

Таблица 26-2 – Период с мая по декабрь 2013г. Помещение 11 этажа №1-13

Наименование объектов сравнения	1	2	3	4
Количество внесенных корректировок по объектам-аналогам	3	3	2	3
Количество внесенных корректировок по всем объектам-аналогам	11			
Количество объектов-аналогов	4			
Весовой коэффициент, %	24,24%	24,24%	27,27%	24,24%

Таблица 26-3 – Период с января по декабрь 2014г. Помещение 12 этажа №1-9

Наименование объектов сравнения	1	2	3	4
Количество внесенных корректировок по объектам-аналогам	2	2	2	2
Количество внесенных корректировок по всем объектам-аналогам	8			
Количество объектов-аналогов	4			
Весовой коэффициент, %	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%

Таблица 26-4 – Период с января по декабрь 2014г. Помещение 11 этажа №1-13

Наименование объектов сравнения	1	2	3	4
Количество внесенных корректировок по объектам-аналогам	3	3	3	3
Количество внесенных корректировок по всем объектам-аналогам	12			
Количество объектов-аналогов	4			
Весовой коэффициент, %	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%

Таблица 26-5 – Период с января по июль 2015г. Помещение 12 этажа №1-9

Наименование объектов сравнения	1	2	3	4	5
Количество внесенных корректировок по объектам-аналогам	3	4	2	1	2
Количество внесенных корректировок по всем объектам-аналогам	12				
Количество объектов-аналогов	5				
Весовой коэффициент, %	18,75%	16,67%	20,83%	22,92%	20,83%

Таблица 26-6 – Период с января по июль 2015г. Помещение 11 этажа №1-13

Наименование объектов сравнения	1	2	3	4	5
Количество внесенных корректировок по объектам-аналогам	3	4	2	2	3
Количество внесенных корректировок по всем объектам-аналогам	14				
Количество объектов-аналогов	5				
Весовой коэффициент, %	19,64%	17,86%	21,43%	21,43%	19,64%

Внесение поправок в цены сопоставимых объектов осуществляется по принципу: если сопоставимый объект лучше объекта оценки, поправки будут иметь отрицательный знак, то есть уменьшать цену сопоставимого объекта и наоборот.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам представлено в таблицах 27.

Расчет стоимости арендной платы сравнительным подходом

Таблица 27-1. Период с мая по декабрь 2013г. Помещение 12 этажа №1-9

Наименование показателя	Помещения 12 этажа №1-9				
	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
Обозначение сопоставимых объектов	-	1	2	3	4
Характеристика сопоставимых объектов: Адрес	РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 58	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 29	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 54	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36
Цена продажи в руб., 1 кв.м.	-	1 000,00	833,33	800,00	1 000,00
Дата продажи, предложения	01.01.2013г.	01.01.2013г.	01.01.2013г.	01.01.2013г.	01.01.2013г.
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Этаж расположения	12	1	1	2	1
Площадь объекта, кв.м.	194,00	72,00	192,00	600,00	750,00
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия	2 линия
Корректировка цен					
На дату продажи / предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
На дату продажи / предложения, в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 000,00	833,33	800,00	1 000,00
На условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
На условия продажи в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 000,00	833,33	800,00	1 000,00
На торг		0,94	0,94	0,94	0,94
На торг в руб.		-60,00	-50,00	-48,00	-60,00
Цена скорректированная, руб.		940,00	783,33	752,00	940,00
На этаж		0,86	0,86	1,00	0,86
На этаж, руб.		-131,60	-109,67	0,00	-131,60
Цена скорректированная, руб.		808,40	673,66	752,00	808,40
На величину площади		0,98	1,00	1,08	1,08
На величину площади в руб.		-16,17	0,00	60,16	64,67

Цена скорректированная, руб.		792,23	673,66	812,16	873,07
На состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,00
На состояние отделки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		792,23	673,66	812,16	873,07
На расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,27	1,27
На расположение относительно красной линии, руб.		0,00	0,00	219,28	235,73
Цена скорректированная, руб.		792,23	673,66	1 031,44	1 108,80
На местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
На местоположение в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		792,23	673,66	1 031,44	1 108,80
Скорректированная цена 1 кв.м. сопоставимого объекта		792,23	673,66	1 031,44	1 108,80
Коэффициент доверия		25,00%	27,78%	25,00%	22,22%
Скорректированная цена объекта оценки 1 кв.м, руб.	889,00				
Скорректированная цена всего объекта оценки, руб.	172 466				

Таблица 27-2. Период с мая по декабрь 2013г. Помещение 11 этажа №1-13

Наименование показателя	Помещения 11 этажа №1-13				
	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
Обозначение сопоставимых объектов	-	1	2	3	4
Характеристика сопоставимых объектов: Адрес	РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 58	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 29	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 54	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36
Цена продажи в руб., 1 кв.м.	-	1 000,00	833,33	800,00	1 000,00
Дата продажи, предложения	01.01.2013г.	01.01.2013г.	01.01.2013г.	01.01.2013г.	01.01.2013г.
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Этаж расположения	11	1	1	2	1
Площадь объекта, кв.м.	427,40	72,00	192,00	600,00	750,00
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия	2 линия
Корректировка цен					
На дату продажи / предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
На дату продажи / предложения, в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 000,00	833,33	800,00	1 000,00
На условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
На условия продажи в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 000,00	833,33	800,00	1 000,00
На торг		0,94	0,94	0,94	0,94
На торг в руб.		-60,00	-50,00	-48,00	-60,00
Цена скорректированная, руб.		940,00	783,33	752,00	940,00
На этаж		0,86	0,86	1,00	0,86
На этаж, руб.		-131,60	-109,67	0,00	-131,60
Цена скорректированная, руб.		808,40	673,66	752,00	808,40
На величину площади		0,91	0,93	1,00	1,00
На величину площади в руб.		-72,76	-47,16	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		735,64	626,50	752,00	808,40
На состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,00
На состояние отделки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		735,64	626,50	752,00	808,40
На расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,27	1,27
На расположение относительно		0,00	0,00	203,04	218,27

красной линии, руб.					
Цена скорректированная, руб.		735,64	626,50	955,04	1 026,67
На местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
На местоположение в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		735,64	626,50	955,04	1 026,67
Скорректированная цена 1 кв.м. сопоставимого объекта		735,64	626,50	955,04	1 026,67
Коэффициент доверия		24,24%	24,24%	27,27%	24,24%
Скорректированная цена объекта оценки 1 кв.м, руб.	840,00				
Скорректированная цена всего объекта оценки, руб.	359 016				

Таблица 27-3. Период с января по декабрь 2014г. Помещение 12 этажа №1-9

Наименование показателя	Помещения 12 этажа №1-9				
	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
Обозначение сопоставимых объектов	-	1	2	3	4
Характеристика сопоставимых объектов: Адрес	РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 58	РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 20Б	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 17	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 54	РТ, г. Казань, ул. С. Хакима, 17
Цена аренды в руб., 1 кв.м.	-	800,00	1 100,00	1 300,00	1 250,00
Дата продажи, предложения	01.01.2014г.	01.01.2014г.	01.01.2014г.	01.01.2014г.	01.01.2014г.
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Этаж расположения	12	1	1	1	1
Площадь объекта, кв.м.	194,00	154,60	255,00	287,00	195,00
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка цен					
На дату продажи / предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
На дату продажи / предложения, в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		800,00	1 100,00	1 300,00	1 250,00
На условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
На условия продажи в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		800,00	1 100,00	1 300,00	1 250,00
На торг		0,94	0,94	0,94	0,94
На торг в руб.		-48,00	-66,00	-78,00	-75,00
Цена скорректированная, руб.		752,00	1 034,00	1 222,00	1 175,00
На этаж		0,86	0,86	0,86	0,86
На этаж, руб.		-105,28	-144,76	-171,08	-164,50
Цена скорректированная, руб.		646,72	889,24	1 050,92	1 010,50
На величину площади		1,00	1,00	1,00	1,00
На величину площади в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		646,72	889,24	1 050,92	1 010,50
На состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,00
На состояние отделки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		646,72	889,24	1 050,92	1 010,50
На расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,00
На расположение относительно красной линии, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		646,72	889,24	1 050,92	1 010,50
На местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
На местоположение в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		646,72	889,24	1 050,92	1 010,50
Скорректированная цена 1 кв.м. сопоставимого объекта		646,72	889,24	1 050,92	1 010,50

Коэффициент доверия		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Скорректированная цена объекта оценки 1 кв.м, руб.	899,00				
Скорректированная цена всего объекта оценки, руб.	174 406				

Таблица 27-4. Период с января по декабрь 2014г. Помещение 11 этажа №1-13

Наименование показателя	Помещения 11 этажа №1-13				
	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
Обозначение сопоставимых объектов	-	1	2	3	4
Характеристика сопоставимых объектов: Адрес	РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 58	РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 20Б	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 17	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 54	РТ, г. Казань, ул. С. Хакима, 17
Цена аренды в руб., 1 кв.м.	-	800,00	1 100,00	1 300,00	1 250,00
Дата продажи, предложения	01.01.2014г.	01.01.2014г.	01.01.2014г.	01.01.2014г.	01.01.2014г.
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Этаж расположения	11	1	1	1	1
Площадь объекта, кв.м.	427,40	154,60	255,00	287,00	195,00
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка цен					
На дату продажи / предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
На дату продажи / предложения, в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		800,00	1 100,00	1 300,00	1 250,00
На условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
На условия продажи в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		800,00	1 100,00	1 300,00	1 250,00
На торг		0,94	0,94	0,94	0,94
На торг в руб.		-48,00	-66,00	-78,00	-75,00
Цена скорректированная, руб.		752,00	1 034,00	1 222,00	1 175,00
На этаж		0,86	0,86	0,86	0,86
На этаж, руб.		-105,28	-144,76	-171,08	-164,50
Цена скорректированная, руб.		646,72	889,24	1 050,92	1 010,50
На величину площади		0,93	0,93	0,93	0,93
На величину площади в руб.		-45,27	-62,25	-73,56	-70,73
Цена скорректированная, руб.		601,45	826,99	977,36	939,77
На состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,00
На состояние отделки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		601,45	826,99	977,36	939,77
На расположение относительно красной линии		1,00	1,00	1,00	1,00
На расположение относительно красной линии, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		601,45	826,99	977,36	939,77
На местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
На местоположение в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		601,45	826,99	977,36	939,77
Скорректированная цена 1 кв.м. сопоставимого объекта		601,45	826,99	977,36	939,77
Коэффициент доверия		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Скорректированная цена объекта оценки 1 кв.м, руб.	836,00				
Скорректированная цена всего объекта оценки, руб.	357 306				

Таблица 27-5. Период с января по июль 2015г. Помещение 12 этажа №1-9

Наименование показателя	Помещения 12 этажа №1-9					
	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
Обозначение сопоставимых объектов	-	1	2	3	4	5
Характеристика сопоставимых объектов: Адрес	РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 58	РТ, г. Казань, ул. Декабристов, 158	РТ, г. Казань, ул. Протоchnая, 8	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 37	РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 20А
Цена аренды в руб., 1 кв.м.	-	1 500,00	757,98	850,00	758,93	690,00
Дата продажи, предложения	01.01.2015г.	01.01.2015г.	01.01.2015г.	01.01.2015г.	01.01.2015г.	01.01.2015г.
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Этаж расположения	12	1	1	13	4	2
Площадь объекта, кв.м.	194,00	82,00	42,22	56,00	112,00	109,00
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	2 линия	1 линия	1 линия	2 линия
Корректировка цен						
На дату продажи / предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
На дату продажи / предложения, в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 500,00	757,98	850,00	758,93	690,00
На условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
На условия продажи в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 500,00	757,98	850,00	758,93	690,00
На торг		0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
На торг в руб.		-90,00	-45,48	-51,00	-45,54	-41,40
Цена скорректированная, руб.		1 410,00	712,50	799,00	713,39	648,60
На этаж		0,86	0,86	1,00	1,00	1,00
На этаж, руб.		-197,40	-99,75	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 212,60	612,75	799,00	713,39	648,60
На величину площади		0,98	0,98	0,98	1,00	1,00
На величину площади в руб.		-24,25	-12,25	-15,98	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 188,35	600,50	783,02	713,39	648,60
На состояние отделки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
На состояние отделки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 188,35	600,50	783,02	713,39	648,60
На расположение относительно красной линии		1,00	1,27	1,00	1,00	1,27
На расположение относительно красной линии, руб.		0,00	162,14	0,00	0,00	175,12
Цена скорректированная, руб.		1 188,35	762,64	783,02	713,39	823,72
На местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

На местоположение в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 188,35	762,64	783,02	713,39	823,72
Скорректированная цена 1 кв.м. сопоставимого объекта		1 188,35	762,64	783,02	713,39	823,72
Коэффициент доверия		18,75%	16,67%	20,83%	22,92%	20,83%
Скорректированная цена объекта оценки 1 кв.м, руб.	848,00					
Скорректированная цена всего объекта оценки, руб.	164 512					

Таблица 27-6. Период с января по июль 2015г. Помещение 11 этажа №1-13

Наименование показателя	Помещения 11 этажа №1-13					
	Объект оценки	Сопоставимые объекты				
Обозначение сопоставимых объектов	-	1	2	3	4	5
Характеристика сопоставимых объектов: Адрес	РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 58	РТ, г. Казань, ул. Декабристов, 158	РТ, г. Казань, ул. Проточная, 8	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 36	РТ, г. Казань, пр. Ямашева, 37	РТ, г. Казань, ул. Чистопольская, 20А
Цена аренды в руб., 1 кв.м.	-	1 500,00	757,98	850,00	758,93	690,00
Дата продажи, предложения	01.01.2015г.	01.01.2015г.	01.01.2015г.	01.01.2015г.	01.01.2015г.	01.01.2015г.
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Этаж расположения	11	1	1	13	4	2
Площадь объекта, кв.м.	427,40	82,00	42,22	56,00	112,00	109,00
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Выход на красную линию	1 линия	1 линия	2 линия	1 линия	1 линия	2 линия
Корректировка цен						
На дату продажи / предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
На дату продажи / предложения, в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 500,00	757,98	850,00	758,93	690,00
На условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
На условия продажи в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 500,00	757,98	850,00	758,93	690,00
На торг		0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
На торг в руб.		-90,00	-45,48	-51,00	-45,54	-41,40
Цена скорректированная, руб.		1 410,00	712,50	799,00	713,39	648,60
На этаж		0,86	0,86	1,00	1,00	1,00
На этаж, руб.		-197,40	-99,75	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 212,60	612,75	799,00	713,39	648,60

<u>На величину площади</u>		0,91	0,91	0,91	0,93	0,93
На величину площади в руб.		-109,13	-55,15	-71,91	-49,94	-45,40
Цена скорректированная, руб.		1 103,47	557,60	727,09	663,45	603,20
<u>На состояние отделки</u>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
На состояние отделки, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 103,47	557,60	727,09	663,45	603,20
<u>На расположение относительно красной линии</u>		1,00	1,27	1,00	1,00	1,27
На расположение относительно красной линии, руб.		0,00	150,55	0,00	0,00	162,86
Цена скорректированная, руб.		1 103,47	708,15	727,09	663,45	766,06
<u>На местоположение</u>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
На местоположение в руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Цена скорректированная, руб.		1 103,47	708,15	727,09	663,45	766,06
<u>Скорректированная цена 1 кв.м. сопоставимого объекта</u>		1 103,47	708,15	727,09	663,45	766,06
<u>Коэффициент доверия</u>		19,64%	17,86%	21,43%	21,43%	19,64%
Скорректированная цена объекта оценки 1 кв.м, руб.	792,00					
Скорректированная цена всего объекта оценки, руб.	338 501					

Полученная стоимость арендной платы представлена в таблицах ниже.

Таблица 28-1.

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	количество месяцев аренды	величина арендной платы за период по сравнительному подходу, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	840	8 месяцев (май-декабрь 2013г.)	2 872 128
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	889	8 месяцев (май-декабрь 2013г.)	1 379 728

Таблица 28-2.

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	количество месяцев аренды	величина арендной платы за период по сравнительному подходу, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	836	12 месяцев (январь-декабрь 2014г.)	4 287 677
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	899	12 месяцев (январь-декабрь 2014г.)	2 092 872

Таблица 28-3.

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	количество месяцев аренды	величина арендной платы за период по сравнительному подходу, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании ли-	427,4	792	7 месяцев (январь-июль 2015г.)	2 369 506

тера А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.				
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	848	7 месяцев (январь-июль 2015г.)	1 151 584

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

17.1. Описание процедуры согласования. В Разделе 15 Отчета был обоснован отказ от применения доходного и затратного подходов. Применялся только один подход - сравнительный.

17.2. Обоснование выбора использованных весов. Поскольку применялся только один подход - сравнительный, согласования не требуется. Вес сравнительного подхода 1,0.

Таблица 29

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	количество месяцев аренды	величина арендной платы за период по сравнительному подходу, руб.	итоговая величина арендной платы за период, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	840	8 месяцев (май-декабрь 2013г.)	2 872 128	2 872 000
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	889	8 месяцев (май-декабрь 2013г.)	1 379 728	1 380 000
Итого арендная плата за 8 месяцев 2013 года	621,4				4 252 000

Таблица 30

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	количество месяцев аренды	величина арендной платы за период по сравнительному подходу, руб.	итоговая величина арендной платы за период, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	836	12 месяцев (январь-декабрь 2014г.)	4 287 677	4 288 000

помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	899	12 месяцев (январь-декабрь 2014г.)	2 092 872	2 093 000
Итого арендная плата за 12 месяцев 2014 года	621,4				6 381 000

Таблица 31

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	количество месяцев аренды	величина арендной платы за период по сравнительному подходу, руб.	итоговая величина арендной платы за период, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	792	7 месяцев (январь-июль 2015г.)	2 369 506	2 370 000
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	848	7 месяцев (январь-июль 2015г.)	1 151 584	1 152 000
Итого арендная плата за 7 месяцев 2015 года	621,4				3 522 000

18. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таблицы 32

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы, руб.	количество месяцев аренды	итоговая величина арендной платы за период, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	840	8 месяцев (май-декабрь 2013г.)	2 872 000
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	889	8 месяцев (май-декабрь 2013г.)	1 380 000
Итого арендная плата за 8 месяцев 2013 года	621,4			4 252 000

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что **рыночная стоимость арендной платы за май-декабрь 2013 года** за использование помещений 11 и 12 этажа общей площадью 621,4 кв. м. в здании расположенном по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 58, составляет с учетом округления и без учета коммунальных платежей:

4 252 000 (Четыре миллиона двести пятьдесят две тысячи) рублей

Таблицы 33

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы, руб.	количество месяцев аренды	итоговая величина арендной платы за период, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	836	12 месяцев (январь-декабрь 2014г.)	4 288 000
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	899	12 месяцев (январь-декабрь 2014г.)	2 093 000
Итого арендная плата за 12 месяцев 2014 года	621,4			6 381 000

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что **рыночная стоимость арендной платы за январь-декабрь 2014 года** за использование помещений 11 и 12 этажа общей площадью 621,4 кв. м. в здании расположенном по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 58, составляет с учетом округления и без учета коммунальных платежей:

6 381 000 (Шесть миллионов триста восемьдесят одна тысяча) рублей

Таблица 34

Наименование объекта аренды	площадь, кв.м.	величина месячной арендной платы, руб.	количество месяцев аренды	итоговая величина арендной платы за период, руб.
помещения 11 этажа, № 1-13, общей площадью 427,4 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3.	427,4	792	7 месяцев (январь-июль 2015г.)	2 370 000
помещения 12 этажа, № 1-9, общей площадью 194 кв.м, расположенные в административном здании литеры А по адресу: РТ, г. Казань, просп. Ибрагимова, д.58, инвентарный номер объекта 1600-3	194	848	7 месяцев (январь-июль 2015г.)	1 152 000
Итого арендная плата за 7 месяцев 2015 года	621,4			3 522 000

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что **рыночная стоимость арендной платы за январь-июль 2015 года** за использование помещений 11 и 12 этажа общей площадью 621,4 кв. м. в здании расположенном по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, просп. Ибрагимова, д. 58, составляет с учетом округления и без учета коммунальных платежей: **3 522 000 (Три миллиона пятьсот двадцать две тысячи) рублей**

Оценщик

XXX

Директор
ООО «XXX»

XXX

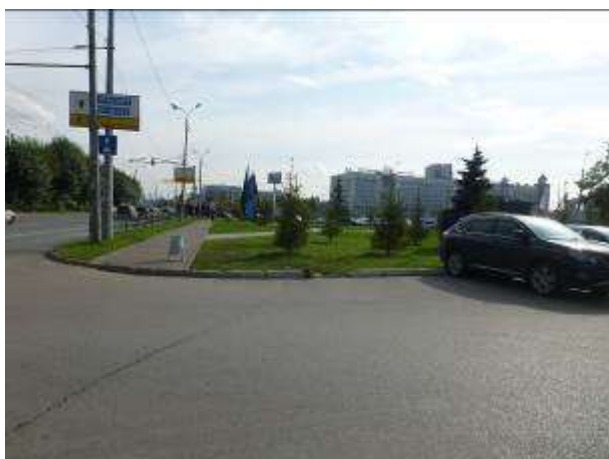
19. ПРИЛОЖЕНИЯ

- устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- правоустанавливающие и правоподтверждающие документы;
- документы технической инвентаризации;
- заключения специальных экспертиз (специальные экспертизы не проводились);
- копии документов на право оценочной деятельности.

Фотографии объектов аренды
Фотографии здания, в котором расположены объекты аренды



Подъездные пути



Объекты аренды





Документы

Фото-копии объявлений

Документы оценщика