

2021

Отчет

№ ПИФ-001/06-2021

об определении справедливой
(рыночной) стоимости нежилого здания,
назначение: нежилое, общая площадь
281,5 кв.м., этаж 1, кадастровый номер:
16:50:160208:2797.

Адрес: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова,
д. 28А

Дата оценки: 02 октября 2021 года

Дата составления отчета: 13 октября 2021 года

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая
компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве
доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Казанский гастроном»

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
13.10.2021



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«13» октября 2021 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №06 от 12.10.2021 г. к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном».

Место нахождения: 420111, РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с заданием на оценку №06 от 12 октября 2021г. к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания, назначение: нежилое, общей площадью 281,5 кв.м., этаж 1, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 02 октября 2021 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Расчеты, осуществленные в рамках проведения работ по подготовке данного Отчета об оценке, позволяют сделать выводы о величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки. Результаты отражены ниже в таблице.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование подхода	Результаты оценки, руб.
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	8 418 000
3	Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 02 октября 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 281,5 кв.м., этаж 1, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	8 418 000	1 683 600	10 101 600

8 418 000 руб. (без НДС)

(Восемь миллионов четыреста восемнадцать тысяч) руб.

или:

10 101 600 руб. (с НДС)

(Десять миллионов сто одна тысяча шестьсот) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3,7), МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений, составления финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

5. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
 6. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
 7. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете	7
1.1. Задание на оценку.....	7
1.1.1. Объект оценки.....	7
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	7
1.1.3. Цель оценки.....	7
1.1.4. Задача оценки.....	8
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	8
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	8
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки).....	8
1.1.8. Срок проведения оценки.....	8
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	9
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	10
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	11
1.3. Оценщики и специалисты.....	11
1.4. Реквизиты Заказчика.....	11
1.5. Основание проведения оценки.....	11
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности.....	12
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	12
1.8. Форма Отчета.....	12
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	12
1.10. Заключение специальных экспертиз.....	12
1.11. Термины и определения.....	13
2. Сведения об Объекте оценки	15
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	15
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	15
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	15
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	16
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	18
3.1. Тенденции экономического развития в Российской Федерации. Июль 2021г.	18
3.2. Экономическое развитие Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года.....	25
3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани. Февраль 2021 г.	27
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	34
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	35
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	36
3.7. Анализ наиболее эффективного использования.....	37
4. Процесс оценки	40
4.1. Порядок проведения оценочных работ.....	40
4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке.....	40
4.3. Доходный подход.....	40
4.4. Сравнительный подход.....	42
4.5. Затратный подход.....	43
4.6. Согласование результатов.....	45
4.7. Сравнительный подход.....	45
4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания.....	46
4.9. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	54
5. Итоговое заключение	55
5.1. Сертификат качества.....	55
5.2. Итоговое заключение о стоимости.....	56
6. Приложения	57

6.1. Документы Оценщика	57
6.2. Объявления СМИ.....	59
6.3. Документы на Объект оценки	65

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 281,5 кв.м., этаж 1, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797.

Таблица 2. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 281,5 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Административное здание
Назначение	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных	1, в том числе подземных: 0
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А
Площадь, м ²	281,5
Кадастровый номер	16:50:160208:2797
Кадастровая стоимость, руб.	11 245 063,61
Год завершения строительства	1981
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-129861098 от 02.10.2021г.

Характеристика Объекта оценки приведена в разделе «Сведения об объекте оценки» настоящего Отчета.

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ¹ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства.

Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

1.1.3. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», для расчета стоимости чистых активов Фонда.

¹ Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

1.1.4. Задача оценки

Задачей оценки является использование результатов оценки для принятия управленческих решений, составления финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда.

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений, составления финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

Справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость — это «наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 02 октября 2021 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 13 октября 2021 по 13 октября 2021 года.

1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт».

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта Оценщика.

Данные, предоставленные Заказчиком, включали в себя следующий перечень документов:

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

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-129861098 от 02.10.2021г.

Оценщиком при проведении оценки объекта оценки были использованы данные, размещенные в средствах массовой информации.

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Республики Татарстан (Источник: МЭРТ, <http://mert.tatarstan.ru/>);
- Информационный портал - <https://torgi.gov.ru/>; <https://pkk5.rosreestr.ru/>; <https://www.avito.ru/kazan>; <https://2gis.ru/kazan>; <https://kazan.cian.ru/>; <https://supermarket-m2.ru/>;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.
6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
7. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
8. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
10. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
11. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
12. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
14. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 3. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.

1.3. Оценщики и специалисты

Квалификация специалистов, принимавших участие в настоящей работе, соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции последних изменений и дополнений.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна.

Сведения о получении профессиональных знаний:

Диплом о высшем образовании «Институт Экономики управления и права» рег. №337/2001-к, серии ДВС №1207842 Диплом о профессиональной переподготовке Московской государственной технологической академии о профессиональной переподготовке ПП №454571 от 26 июня 2002 года, регистрационный номер 177.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023325-1 от 02 июля 2021 г., направление «Оценка недвижимости», решение №206, действует с 02 июля 2021 г. до 02 июля 2024 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500532/21, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2021 по 21.06.2022. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 19 лет.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, расположенной по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков от 29.12.2007, регистрационный номер № 001418.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном».

Место нахождения: 420111, РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №06 от 12.10.2021 г. к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего

закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и
Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком были применены следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ»;

Настоящая работа так же выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПИФ-001/06-2021. Датой составления Отчета является 13 октября 2021 г.

1.8. Форма Отчета

Отчет составлен в полной форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3 утвержденных приказами Минэкономразвития России, МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ»; стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

1.10. Заключение специальных экспертиз

В соответствии с условиями договора и задания на оценку заключения специальных экспертиз не требуется.

1.11. Термины и определения²

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

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

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

² Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3). Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения справедливой (рыночной) стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой (рыночной) стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 281,5 кв.м., этаж 1, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797.

Таблица 4. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 281,5 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Административное здание
Назначение	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных	1, в том числе подземных: 0
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А
Площадь, м ²	281,5
Кадастровый номер	16:50:160208:2797
Кадастровая стоимость, руб.	11 245 063,61
Год завершения строительства	1981
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-129861098 от 02.10.2021г.

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение объекта оценки: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А.

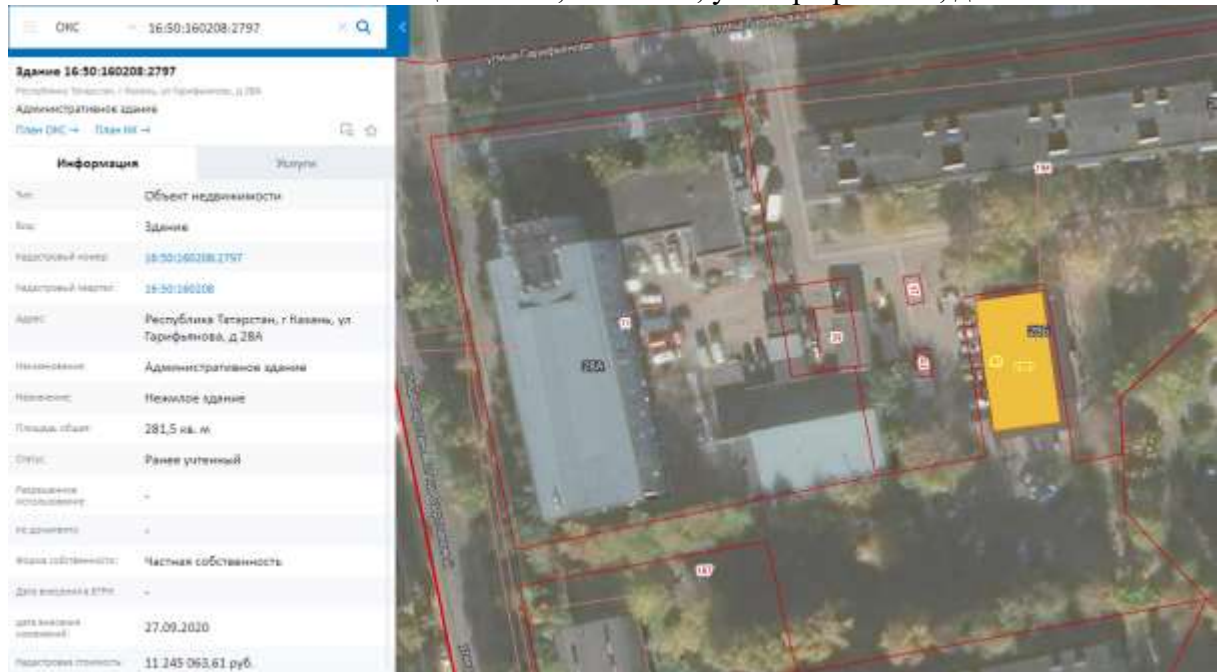


Рис 1. Местоположение объекта оценки

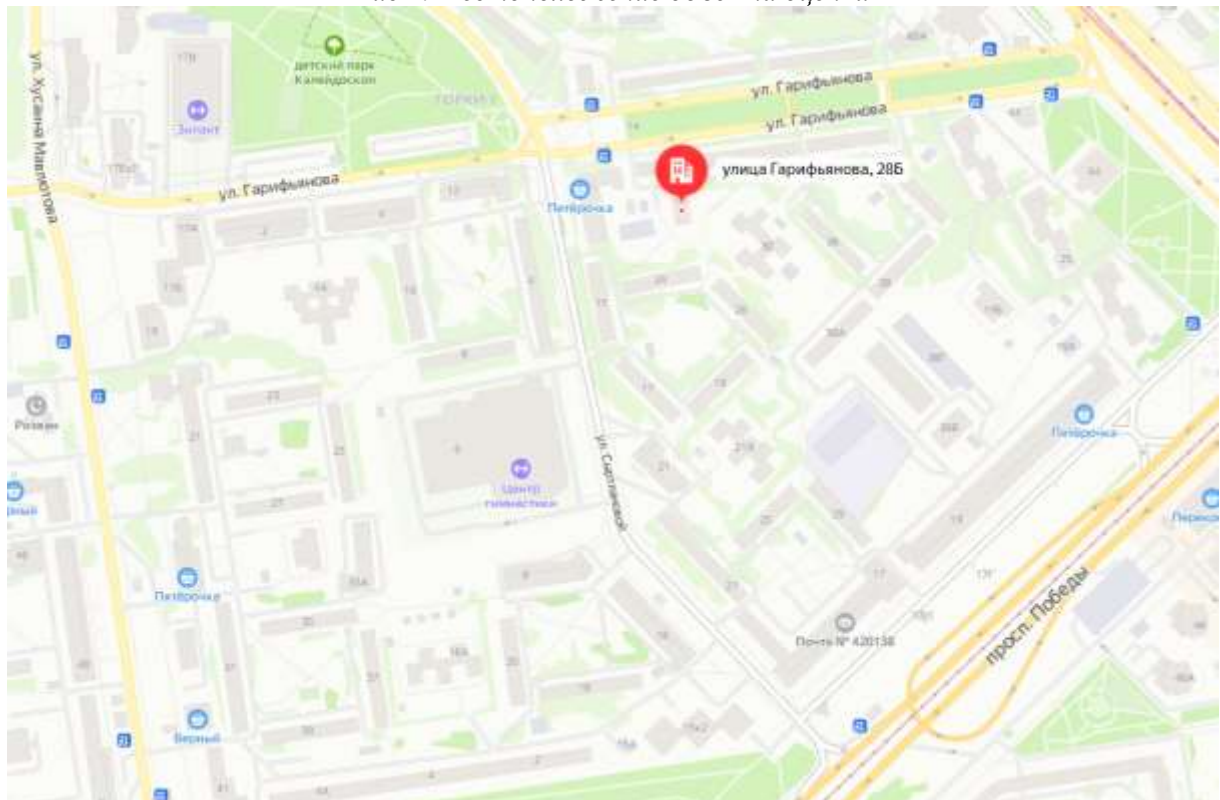


Рис 2. Местоположение объекта оценки

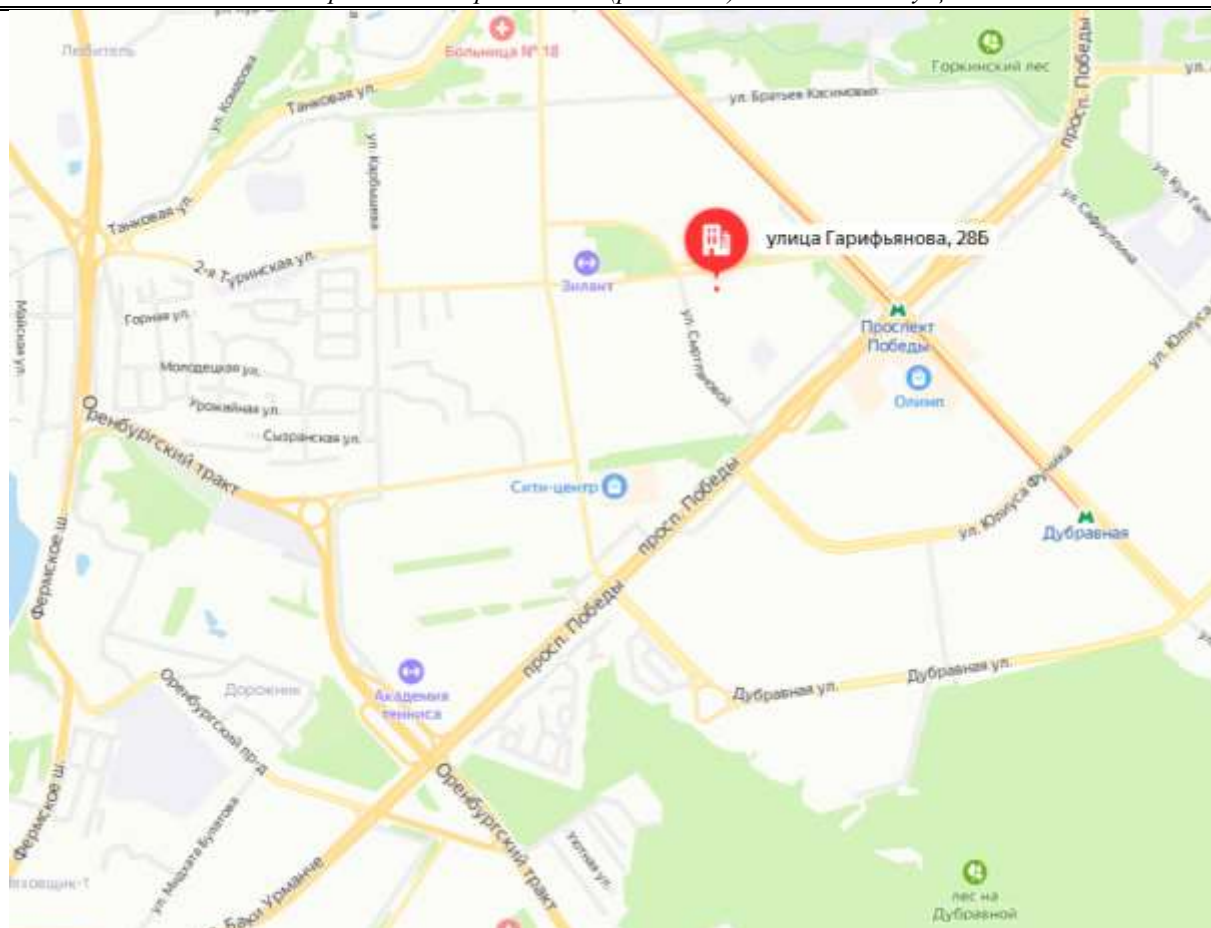


Рис 3. Местоположение объекта оценки

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

3.1. Тенденции экономического развития в Российской Федерации. Июль 2021г.³

В июне и июле отмечались резкие колебания цен на нефть, обусловленные как уровнем спроса, так и объемами добычи. Средняя цена нефти марки Brent составила в июне 73 доллара США за баррель, поднявшись на семь процентов по сравнению с маем и достигнув самой высокой отметки за весь период с октября 2018 года, а затем снизилась в июле после достижения странами ОПЕК+ договоренности о добыче нефти. Несмотря на сохранение уверенного подъема мировой экономики, во втором квартале 2021 года его динамика несколько ослабла, а глобальный композитный индекс деловой активности (PMI) снизился в июне примерно на 2 пункта до 56,6. В июле отмечалось дальнейшее повышение среднего курса рубля по отношению к доллару США, чему способствовали повышение цен на нефть и улучшение восприятия рисков. Тем не менее, в июле, когда на мировых финансовых рынках вновь вернулась волатильность, обусловленная тем, что рост числа новых случаев COVID-19 вызвал беспокойство по поводу устойчивости восстановления мировой экономики, рубль потерял 1,8% по сравнению с июнем. В июне отмечалось замедление динамики роста промышленного производства (-0,4% к предыдущему месяцу с учетом сезонности), что было связано, главным образом, со снижением темпов роста в обрабатывающих отраслях. Соглашение ОПЕК+ предполагает увеличение добычи нефти в России в августе-ноябре 2021 года. В январе-июне 2021 года положительное сальдо счета текущих операций составило 43,1 млрд долларов США, что на 18 млрд долларов США больше, чем за аналогичный период прошлого года. Этому способствовали увеличение профицита торгового баланса и сохранение низкого уровня активности в сфере выездного туризма. Под влиянием инфляционных факторов и со стороны спроса, и со стороны предложения индекс потребительских цен (ИПЦ) в годовом исчислении повысился в июне до 6,6% – максимум с августа 2016 года. Учитывая повышенные инфляционные ожидания и возобновление роста внутреннего спроса, 23 июля Банк России повысил ключевую ставку на 100 базисных пунктов до 6,5%. На рынке труда отмечается неуклонное улучшение динамики. Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности банков, в целом, оставались стабильными, чему способствовали принятые Банком России ответные меры, включая регуляторные послабления. В июне рост кредитования населения немного ускорился – в основном, в результате ускорения роста ипотечного кредитования

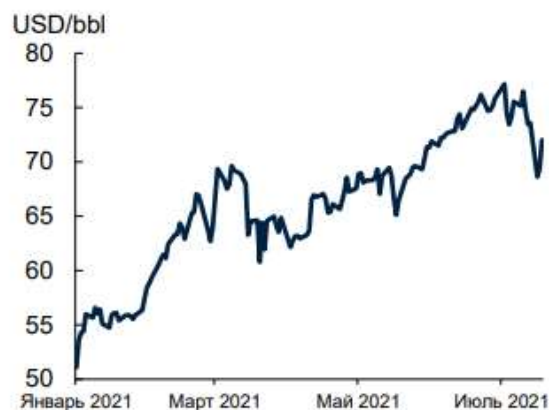
Глобальный контекст

Несмотря на сохранение уверенного подъема мировой экономики, во втором квартале 2021 года его динамика несколько ослабла, а глобальный композитный индекс деловой активности (PMI) снизился в июне примерно на 2 пункта до 56,6. Расширение индекса PMI обрабатывающих отраслей также сократилось в июне, что частично отражало возобновление застоя в ряде крупных стран с формирующимся рынком и развивающихся экономик (EMDE) в результате ухудшения ситуации с COVID-19. С распространением штамма «дельта», которое наблюдалось в июле, в мире наметилась тенденция к увеличению ежедневного числа новых случаев заражения COVID-19. Однако динамика количества новых летальных исходов различается на фоне крайне неравномерного прогресса в вакцинации. В странах, с высокой долей вакцинированного населения

³ <http://rusipoteka.ru/files/analytics/worldbank/tendencii-ekonomicheskogo-razvitiya-rossii-iyul-2021.pdf>

отмечается снижение смертности, а страны с низким показателем охвата вакцинацией – в том числе, ряд стран EMDE – столкнулись с ростом смертности. При этом в июле снова повысилась волатильность финансового рынка, обусловленная тем, что рост числа новых случаев COVID-19 вызвал беспокойство по поводу устойчивости восстановления мировой экономики. В середине июля цены на акции отступили от своего исторического максимума, но с тех пор отыграли большую часть этих потерь. Аналогично, доходность 10-летних казначейских облигаций США упала до уровня менее 1,2% (самая низкая отметка с начала февраля) и лишь частично восстановилась в конце июля. В отличие от этого, сохранение неопределенности относительно сроков восстановления экономики продолжало способствовать ужесточению условий кредитования в странах EMDE в июле, причем в ряде этих стран вновь произошло расширение спредов EMBI и возобновился отток портфельных инвестиций.

В июне и июле отмечались резкие колебания цен на нефть, обусловленные как уровнем спроса, так и объемами добычи (рисунок 1). Средняя цена нефти марки Brent составила в июне 73 доллара США за баррель, поднявшись на семь процентов по сравнению с маем и достигнув самой высокой отметки за весь период с октября 2018 года. Такое восстановление цен было отчасти обусловлено ростом спроса: по оценкам Международного энергетического агентства, в июне спрос увеличился на 3,2 млн баррелей в сутки, достигнув 96,8 млн баррелей в сутки. МЭА прогнозирует дальнейший рост спроса до конца текущего года. В июле цены на нефть еще больше повысились и в первую неделю месяца достигли максимума, равного 78 долларов США за баррель, на фоне разногласий между некоторыми членами альянса ОПЕК+ относительно будущих квот на добычу. 19 июля была достигнута новая договоренность, в результате чего цены на нефть упали в тот день примерно на 7% до 70 долларов США за баррель; однако с тех пор они частично восстановились. В соответствии с новым соглашением о добыче нефти для пяти стран – Ирака, Кувейта, России, Саудовской Аравии и ОАЭ – будут повышены базы отчета снижения нефтедобычи. Больше всего увеличатся базы отчета у России и Саудовской Аравии: на 500 тыс. баррелей в сутки. Кроме того, члены альянса договорились о наращивании объемов добычи на 400 тыс. баррелей в сутки ежемесячно, начиная с августа, вплоть до полного снятия первоначальных ограничений в размере 9,7 тыс. баррелей в сутки, которые действуют с 1 мая 2020 года. Это может произойти к концу 2022 года.



Последние тенденции экономического развития в России

К концу июля число новых случаев COVID-19 в России было чуть меньше пика, достигнутого в середине месяца (рисунок 2). По состоянию на 30 июля 2021 года общее число случаев заражения коронавирусом в России достигло 6,2 млн человек, что ставит страну на третье место в мире по числу заболевших после США (35,0 млн человек) и Индии (31,6 млн человек). 30 июля в России было выявлено 23 363 новых случая, чуть меньше пика, достигнутого в середине июля. Число смертей, зарегистрированных в России с начала пандемии, составляет 157 771 случай (30 июля умерли 782 человека).

Рисунок 2. С середины июля число новых случаев заражения COVID-19 в России медленно сокращается (в основном, вследствие сокращения числа новых случаев в Москве)

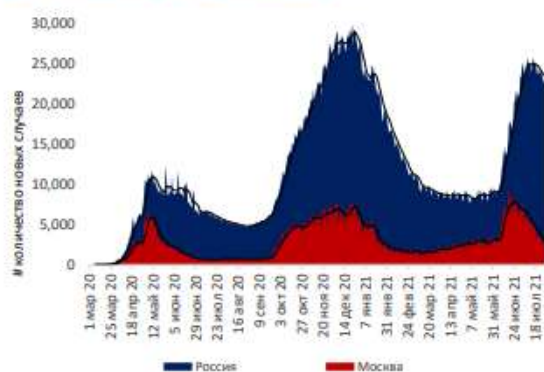
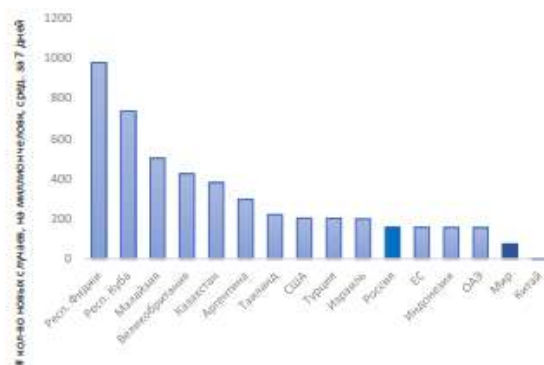


Рисунок 3. К концу июля количество новых случаев заражения коронавирусом в России, взвешенное по численности населения, было примерно в два раза выше среднемирового показателя.



По состоянию на конец июля Россия находилась на 43-месте среди 192 стран по количеству новых случаев заражения, взвешенному по численности населения (156,6 новых случаев на миллион населения, 7-дневное скользящее среднее значение) (рисунок 3). Это превышает среднемировой показатель примерно в два раза.

В июле число регионов, где была введена обязательная вакцинация для отдельных групп населения, увеличилось в два раза (с 18 регионов в конце июня до 35 регионов по состоянию на 23 июля). В этих регионах вакцинация является обязательной для некоторых категорий граждан (работники торговли, здравоохранения, образования, соцзащиты и соцобслуживания, общественного питания, транспорта, ЖКХ, сферы культуры, досуга и спорта, клиентских подразделений финансовых организаций, многофункциональных центров и организаций, оказывающих услуги почтовой связи, а также государственные и муниципальные служащие). Властями поставлена цель обеспечить иммунизацию 80% сотрудников (доля вакцинированных и переболевших коронавирусом в течение последних шести месяцев); при этом вакцинированные сотрудники имеют право на оплачиваемый отпуск, а те, кто отказывается от прививки, отстраняются от работы без начисления заработной платы. 1 июля мэр Москвы объявил о начале ревакцинации ранее вакцинированных граждан, которые могут сделать третью прививку через шесть месяцев в связи с распространением в городе крайне заразного штамма «дельта».

Активизация работы по иммунизации помогла расширить охват населения вакцинацией: по состоянию на 28 июля доля полностью или частично привитых граждан достигла 24,4% (по сравнению с 11,5% по состоянию на 1 июня). Несмотря на то, что Россия стала наверстывать упущенное, охват российского населения вакцинацией остается довольно низким по сравнению с другими странами: среднемировой уровень — 27,8%, США — 56,7%, Франция — 59,1%, Германия — 60,9%, Италия — 62,6%, Канада — 71,2%.

Ухудшение эпидемиологической ситуации в июне заставило власти большинства российских регионов ввести дополнительные или ужесточить существующие ограничительные меры, чтобы предотвратить распространение инфекции. Многие из этих мер действуют и в настоящее время. Ограничительные меры меняются от региона к региону, но наиболее распространенными являются следующие меры: введение ограничений на работу кафе и ресторанов (запрет на работу в ночное время, запрет на работу фуд-кортов в торговых центрах и т.д.); введение ограничений на проведение массовых мероприятий; обязательный перевод на удаленную работу сотрудников, относящихся к наиболее уязвимым группам населения, или определенного процента сотрудников; введение ограничений на заполняемость театров и кинотеатров; введение ограничений на работу гостиниц (требование предъявления отрицательного результата

ПЦР-теста или справки о вакцинации при заселении). В середине июля власти Республики Тыва ввели полный локдаун в связи с резким ростом числа новых случаев заболевания коронавирусом. В то же время некоторые регионы ослабили ограничительные меры, поскольку ситуация стала улучшаться: закончился 2-недельный локдаун в Республике Бурятия. Кроме того, в Москве были отменены QRкоды, обязательные для посещения кафе и ресторанов, открыты фуд-корты в торговых центрах и снят запрет на работу кафе и ресторанов в ночное время. В целом, достигнув пика в конце июня, российский Индекс строгости ограничительных мер снизился в июле (рисунок 4).

Рисунок 4. Российский Индекс строгости ограничительных мер снизился в июле

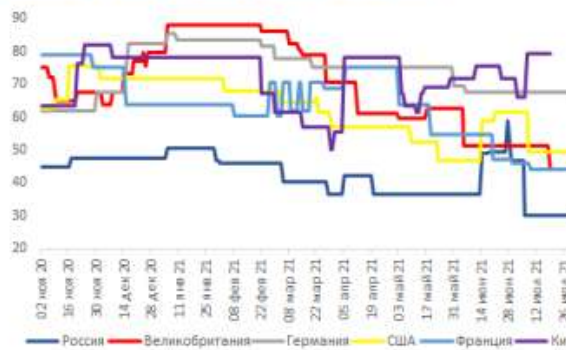
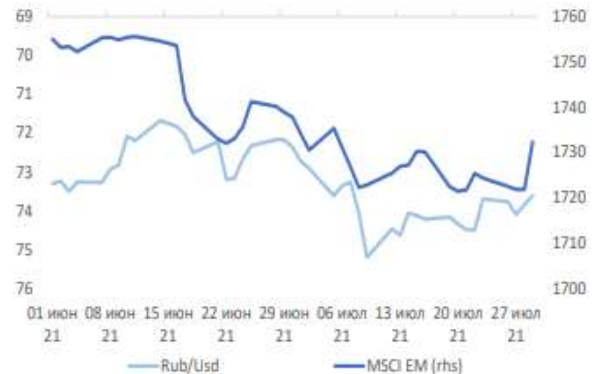


Рисунок 5. В июле курс рубля по отношению к доллару США снизился примерно на 1,8%.



В июле, когда на мировых финансовых рынках вновь возникла волатильность, обусловленная тем, что рост числа новых случаев COVID-19 вызвал беспокойство по поводу устойчивости восстановления мировой экономики, рубль потерял 1,8% по сравнению с июнем (рисунок 5). Рубль ослабел чуть больше валют других стран с развивающейся экономикой: индекс MSCI Emerging Markets в июле потерял 1,1% по сравнению с июнем.

В январе-июне 2021 года положительное сальдо счета текущих операций составило 43,1 млрд долларов США, что на 18 млрд долларов США больше, чем за аналогичный период прошлого года. В первом полугодии 2021 года рост цен на нефть, газ и металлы способствовал укреплению торгового баланса, который увеличился на 12 млрд долларов США до 62,4 млрд долларов США. По имеющимся данным за январь-май 2021 года, объем экспорта трубопроводного газа вырос на 15,3% (год к году), а объем экспорта нефти сократился на 16,9% (год к году) (рисунок 6). В январе-мае 2021 года отмечался уверенный рост импорта ряда товаров, что отражало возобновление роста внутреннего спроса (рисунок 7). Чистый отток капитала из частного сектора сократился до 28,2 млрд долларов США по сравнению с 31,2 млрд долларов США в прошлом году. Главными факторами чистого оттока капитала были операции небанковского сектора, связанные как с сокращением чистых обязательств перед нерезидентами, и рост чистых инвестиций в иностранные финансовые активы. За первое полугодие 2021 года международные резервы увеличились на 12,0 млрд долларов США 4 – в основном, в результате возобновления покупки валюты в рамках бюджетного правила.

Рисунок 6. Восстановление мировой экономики привело к повышению спроса на основные экспортные товары (изменение в процентах, январь – май 2021 г. к аналогичному периоду прошлого года)

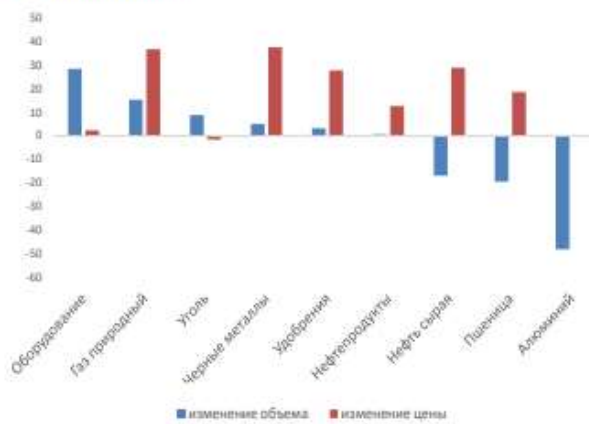
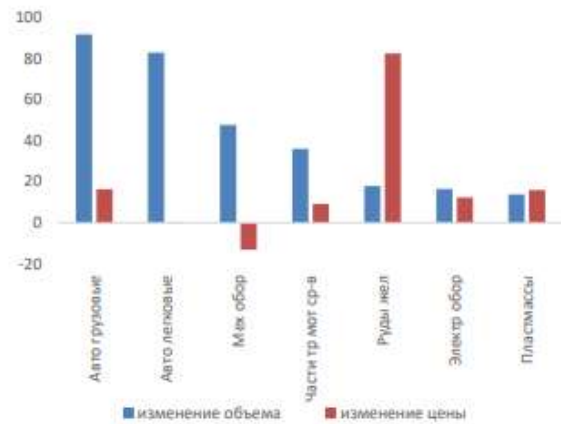
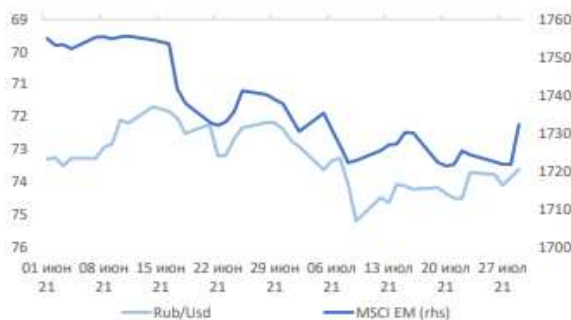


Рисунок 7. Импорт оборудования демонстрировал уверенный рост (изменение в процентах, январь – май 2021 г. к аналогичному периоду прошлого года)



В июне отмечалось замедление динамики роста промышленного производства (рисунок 8). На фоне ослабления динамики роста в обрабатывающих отраслях объем промышленного производства немного сократился (-0,4% к предыдущему месяцу с учетом сезонности). Объем производства в обрабатывающих отраслях (в годовом выражении) вырос на 7,7% (год к году) по сравнению с низкой базой прошлого года и на 4,3% по сравнению с июнем 2019 года. Объем производства в добывающей промышленности, сдерживающим фактором которого по-прежнему является соглашение ОПЕК+, был на 1,2% ниже уровня июня 2019 года. Недавнее соглашение, заключенное странами ОПЕК и их партнерами, предусматривает ежемесячное увеличение добычи нефти в августе-ноябре на 0,1 млн баррелей в сутки до 9,9 млн баррелей в сутки в ноябре. По словам заместителя Председателя правительства, в мае 2022 года Россия выйдет на докризисный объем нефтедобычи. В июле Росстат впервые опубликовал свои оценки доли добавленной стоимости, создаваемой в нефтегазовом секторе (добыча и переработка), в ВВП России. Ввиду падения цен на нефть в 2020 году эта доля сократилась с 19,2% в 2019 году до 15,2% (в текущих ценах).

Рисунок 8. В июне отмечалось замедление динамики роста промышленного производства (% , год к году)



Ускорению инфляции в июне способствовали несколько факторов со стороны спроса и предложения (рисунок 9). К их числу относятся возобновление роста внутреннего спроса, увеличение издержек производителей товаров и поставщиков услуг вследствие нарушения глобальных и местных цепочек поставок, а также требования обеспечения санитарноэпидемиологической защиты и сохранение ограничительных мер. Индекс потребительских цен (ИПЦ) в годовом исчислении повысился в июне до 6,6% – максимальный показатель с августа 2016 года. В большинстве российских регионов отмечалось ускорение годовой потребительской инфляции, составившей от 3,6 до 9,9%.

Основным фактором роста показателей общей инфляции оставалась продовольственная инфляция (7,9% к аналогичному периоду прошлого года по сравнению с 7,4% к аналогичному периоду прошлого года в мае). В сегменте непродовольственных товаров потребительская инфляция достигла в июне 7% к аналогичному периоду прошлого года (в мае она составила 6,7% к аналогичному периоду прошлого года). Инфляция в секторе услуг ускорилась до 4% к аналогичному периоду прошлого года по сравнению с 3,3% к аналогичному периоду прошлого года в предыдущем месяце, что стало отражением высокого спроса на туристические услуги (как на внутренние, так и на международные). В июне базовый ИПЦ составил 6,6% к аналогичному периоду прошлого года. Инфляционные ожидания населения оставались повышенными и в июне достигли 11,9% (в мае они составили 11,3%). Учитывая повышенное инфляционное давление и возобновление роста внутреннего спроса, 23 июля Банк России повысил ключевую ставку на 100 базисных пунктов до 6,5%.

Рисунок 9. Общий индекс потребительских цен (ИПЦ) в годовом исчислении повысился в июне до 6,6%



На рынке труда отмечается неуклонное улучшение динамики (рисунок 10). В мае сезонно сглаженный уровень безработицы снизился до 4,9% по сравнению с 6,1% в мае 2020 года и 5,1% в предыдущем месяце. Численность безработных сократилась с 3,9 млн до 3,7 млн человек. Реальная заработная плата выросла в апреле на 7,8% к аналогичному периоду прошлого года (в марте – на 1,8% к аналогичному периоду прошлого года). В целом, рост реальной заработной платы за первые четыре месяца 2021 года составил 2,9% к аналогичному периоду прошлого года.

Рисунок 10. В мае на рынке труда отмечалось дальнейшее улучшение динамики



В первом полугодии 2021 года на фоне восстановления экономики, роста цен на нефть и ускорения инфляции отмечалось улучшение состояния федерального бюджета. Состояние бюджета улучшилось в связи с тем, что рост первичных расходов (+568 млрд рублей или +0,1% к аналогичному периоду прошлого года в реальном выражении) был меньше роста бюджетных доходов (+2173 млрд рублей или +17,3% к аналогичному периоду прошлого года в реальном выражении). Доходы федерального бюджета выросли за первые шесть месяцев 2021 года в результате того, что увеличились и нефтегазовые

(+1115 млрд рублей к аналогичному периоду прошлого года), и нефтегазовые (+1058 млрд рублей к аналогичному периоду прошлого года) доходы. Нефтегазовые поступления выросли на фоне повышения цен на нефть и газ, увеличения объемов экспорта природного газа в связи с холодной зимой и ослабления рубля. Рост нефтегазовых доходов был в основном обусловлен ростом поступлений от НДС, акцизов и ввозных таможенных пошлин, что отражало процесс восстановления российской экономики. Кроме того, увеличению нефтегазовых доходов федерального бюджета способствовал повышенный уровень инфляции. В январе-июне 2021 года больше всего выросли расходы федерального бюджета на национальную экономику (включая расходы, связанные с реализацией в 2020 году программы предоставления беспроцентных кредитов предприятиям на цели выплаты заработной платы), государственное управление, национальную оборону, охрану окружающей среды, ЖКХ и образование. Сократились расходы федерального бюджета на социальную политику, здравоохранение и межбюджетные трансферты. Профицит федерального бюджета вырос до 626 млрд рублей по сравнению с дефицитом в размере 823 млрд рублей за тот же период прошлого года. По сравнению с периодом с января по июнь 2020 года нефтегазовый первичный дефицит федерального бюджета сократился на 490 млрд рублей до 2 644 млрд рублей.

В июне долг федерального правительства, номинированный в рублях, вырос на 206,5 млрд рублей (+203,8 млрд рублей – государственные ценные бумаги и +2,7 млрд рублей – государственные гарантии). По состоянию на 1 июля 2021 года общая сумма долга федерального правительства, номинированного в рублях, составляла 15,5 трлн рублей (+10% с конца 2020 года). В июне федеральное правительство разместило выпуск облигаций на сумму 194,9 млрд рублей (в мае 2021 года объем выпуска составил 530,3 млрд рублей). В июне доля нерезидентов среди держателей государственных облигаций немного увеличилась до 19,7% (в мае она составила 19,5%).

Ключевые показатели кредитного риска и рентабельности банков, в целом, оставались стабильными, чему способствовали принятые Банком России ответные меры, включая регуляторные послабления (рисунок 11). По состоянию на 1 июля 2021 года показатель достаточности капитала составлял 12,6% (при нормативном минимуме в 8%). По сравнению с маем 2021 года доля проблемной задолженности практически не изменилась и составила 8,6% от общей суммы выданных кредитов, поскольку банки воспользовались предоставленными регуляторными послаблениями. Прибыль банковского сектора показывает признаки восстановления на фоне уверенного роста кредитования, стимулируемого государственными программами поддержки кредитования и улучшением экономических условий, что уменьшает размер необходимого резервирования. В период с января по июнь 2021 года чистая прибыль банковского сектора составила 1,2 трлн рублей (16,4 млрд долларов США), превысив чистую прибыль за тот же период 2020 года почти в два раза (630 млрд рублей или 9,1 млрд долларов США), несмотря на прекращение действия регуляторных послаблений, в результате чего к 1 апреля 2021 года резервы по реструктурированным корпоративным кредитам должны были быть сформированы в полном объеме. По состоянию на 1 июня 2021 года показатели рентабельности активов (ROA) и рентабельности капитала (ROE) составили, соответственно, 2% и 19,2% (в начале года – 1,7% и 15,7%).

В июне рост кредитования населения немного ускорился – в основном, в результате ускорения роста ипотечного кредитования. Показатели кредитования корпоративного сектора оставались на высоком уровне. В июне объем кредитования населения вырос на 2,5% к предыдущему месяцу (в марте-мае средние темпы роста к предыдущему месяцу составляли 2,2%). Росту розничного кредитования по-прежнему способствовала программа льготных ипотечных кредитов. Потребительское кредитование также росло уверенными темпами, что подтверждало его значение для восстановления экономики. В целом, объем рублевых кредитов населению вырос в июне на 24% к аналогичному периоду прошлого года по сравнению с 22% к аналогичному периоду прошлого года в

предыдущем месяце. Динамика розничного фондирования оставалась слабой. По имеющимся данным, рост общего объема розничного фондирования составил 2,9% к аналогичному периоду прошлого года (+0,4% к предыдущему месяцу). Сохранилась тенденция к увеличению доли текущих счетов, а ставки по розничным депозитам пока слабо отреагировали на повышение ключевой ставки. Объем корпоративного (рублевого) кредитования вырос в июне на 15,4% к аналогичному периоду прошлого года по сравнению с 15,3% к аналогичному периоду прошлого года в мае, чему способствовали государственные программы поддержки пострадавших отраслей и системообразующих предприятий. Во втором квартале 2021 года спрос населения на реструктуризацию полученных кредитов продолжал снижаться по сравнению с началом года. С учетом все более широкого распространения коронавирусной инфекции и введения ограничительных мер Банк России рекомендовал кредитным организациям продлить реструктуризацию кредитов и займов для граждан и субъектов МСП до 1 октября 2021 года.

Рисунок 11. По состоянию на 1 июня ключевые показатели кредитного риска и рентабельности банков оставались стабильными



3.2. Экономическое развитие Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года⁴

По итогам первого полугодия 2021 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 1 463,6 млрд рублей, или 103,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2020 года.

Индекс промышленного производства составил 104,8% к уровню первого полугодия 2020 года, объем отгруженной продукции – 1 823,3 млрд рублей.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 98,9% к уровню первого полугодия 2020 года, обрабатывающих производствах – 107,8%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 109,7%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 174,3%.

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (101,1% к уровню первого полугодия 2020 года), химических веществ и химических продуктов (109,4%), резиновых и пластмассовых изделий (116,1%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (144,6%), прочих транспортных средств и оборудования (154,2%), электрического оборудования (158,0%), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (145,7%), компьютеров, электронных и оптических изделий (123,9%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (101,5%), прочей неметаллической минеральной продукции (115,0%),

⁴

<https://mert.tatarstan.ru/file/mert/File/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D0%A1%D0%AD%D0%A0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C%202021.pdf>

пищевых продуктов (108,3%), напитков (108,3%), кожи и изделий из кожи (113,4%), бумаги и бумажных изделий (109,5%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (118,1%), производстве прочих готовых изделий (153,1%).

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (71,2% к уровню первого полугодия 2020 года), металлургическом производстве (97,7%), производстве одежды (82,1%), текстильных изделий (71,9%), мебели (94,0%).

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 25,7%, обрабатывающих производств – 68,1%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 4,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,7%.

По объему промышленного производства Татарстан по итогам первого полугодия 2021 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.

Объем продукции сельского хозяйства составил 101,2 млрд руб., или 99,1% в сопоставимых ценах к уровню первого полугодия 2020 года.

Объем строительных работ составил 127,4 млрд руб., или 103,3% в сопоставимых ценах к уровню первого полугодия 2020 года. Введено 1 359,5 тыс. кв. м общей площади жилья, или 100,4% к уровню первого полугодия 2020 года.

По объему строительных работ и вводу жилья в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации по итогам первого полугодия 2021 года республика занимает 6 и 5 место, соответственно, среди регионов ПФО по данным показателям – 1 место

Объем инвестиций в основной капитал составил в первом квартале 2021 года 103,4 млрд рублей (109,5% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2020 года).

По объему инвестиций в основной капитал Татарстан по итогам первого квартала 2021 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 6 место, среди субъектов ПФО – 1 место.

Внешнеторговый оборот республики по итогам первого квартала текущего года составил 3,8 млрд долл. США, или 111,9% к соответствующему периоду 2020 года. Экспорт товаров составил 2,7 млрд долл. США (102,0% к уровню первого квартала 2020 года), импорт товаров – 1,1 млрд долл. США (148,5%).

Оборот розничной торговли по итогам первого полугодия 2021 года составил 510,4 млрд рублей, или 110,3% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2020 года.

Республика Татарстан по обороту розничной торговли по итогам первого полугодия 2021 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 7 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Индекс потребительских цен в июне 2021 года составил 104,4% к декабрю 2020 года, в том числе на продовольственные товары – 105,1%, непродовольственные – 105,3%, услуги – 102,2%.

Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 4 месте (1 место – Ульяновская область, 104,6%; 14 место – Удмуртская Республика, 103,1%).

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-мае 2021 года в республике составила 42 121,7 рублей и увеличилась на 10,6% к уровню соответствующего периода 2020 года, реальная заработная плата увеличилась на 4,6%.

На 1 июля 2021 года в Республике Татарстан численность зарегистрированных безработных составила 19,9 тыс. человек, или 0,98% от численности рабочей силы.

3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани. Февраль 2021 г.⁵

Девелопер введенного в 2020 году ТРЦ KazanMall поделился аналитикой по офисному, торговому, гостиничному и складскому сегментам домашнего региона.

Индикаторы рынка офисы

Общее кол-во бизнес-центров – 131

Из них сертифицировано РГУД – 44

Ставка аренды* в классе А – 1 431 м²/мес.

В классе В – 748 м²/мес.

В классе В+ - 888 м²/мес.

Уровень вакантности – 9,3%

Общее предложение – 679 тыс. кв.м.

Общий объем предложения качественных офисов составил более 679 тыс. кв. м и представлен 131 бизнес-центром, из которых сертифицировано РГУД 44. В 2020 году предложение увеличилось на 1 бизнес-центр - «71 Квартал», расположенный на ул. Адоратского, 2б, с арендопригодной площадью 2,3 тыс. кв.м. Бизнес-центр заявлен в классе А, но официальную сертификацию здание не проходило (в отчете представлен как класс В+).

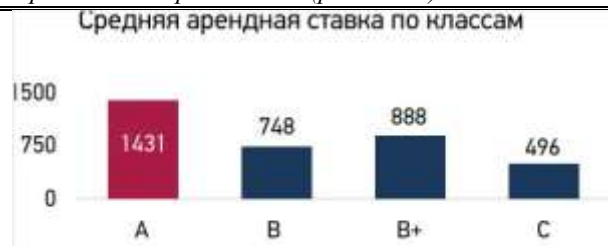
Уровень вакансии, который увеличился в период пандемии до 14,3%, к концу 2020 года по бизнес-центрам практически восстановился до стандартного уровня и составил 9,3%. Свои показатели восстановили бизнес-центры класса А (6%), класс В (9%) уменьшил вакансию на 7,2% по отношению к июню 2020, и на 1% к декабрю прошлого года, в класс В+ (13%) вакансия увеличилась за счет нового бизнес-центра, запущенного без арендаторов. После пандемии не вернулись арендаторы только в объекты класса С (10% вакансий).



Тенденция по районам аналогична, практически все районы восстановили уровень загрузки офисов. Повышение уровня вакансии отмечено в Ново - Савиновском районе (9%, обуславливается открытием объекта), а также в Московском районе в бизнес - центре класса С (10%).

Многие строящиеся проекты, которые должны были вестись в эксплуатацию в 2020 году, были отложены до восстановления ситуации на рынке. Этот год был отмечен началом строительства лишь одного бизнес-парка - Orange площадью 20 189 квадратных метров компании Агава, срок ввода объекта в эксплуатацию планируется на май 2021 года. Планируемый класс объекта – «А», ставки заявлены от 900 до 1500 руб./кв.м..

⁵ <https://www.cre.ru/analytics/82665>



Коммерческие условия

Во многих бизнес-центрах изменения коммерческих условий приходилось только на период пандемии. Поэтому к концу года рынок офисной недвижимости восстановился до показателей 2019 года. По словам многих собственников бизнес - центров показатели доходности уходящего года остались на уровне прошлого, хотя ожидался более существенный спад. За этот год многие собственники научились договариваться с арендаторами на приемлемые для обеих сторон условия, а также удерживать загрузку и доходность своих объектов.

Рост средней арендной ставки в 2020 году относительно 2019 года составил 4,3%. Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 431 руб./м²/мес., в бизнес - центрах класса В+ – 888 руб./м²/мес., в бизнес - центрах класса В – 748 руб./м²/мес., в бизнес - центрах класса С – 496 руб./м²/мес.

Офисная недвижимость - наименее пострадавший сегмент, показатели которого восстановились уже в этом году.

Индикаторы рынка Торговая недвижимость

Общее предложение качественных ТЦ (площадью более 30 тыс. кв.м.) – 814,7 тыс. кв.м.

Уровень вакантности – 7,3 %

Ставка аренды – 1 669,6 руб. м²/мес. *

Общее кол-во торговых центров (площадью более 30 тыс. кв.м.) – 13

*Ставки указаны исходя из опроса ТЦ на предмет поиска помещений 1-2 этаж 200-1000 м.

Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

В настоящий момент в городе Казань 54 торговых объектов общей площадью более 1 млн. кв.м. (в т.ч. торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров).

Крупные ТЦ столицы Татарстана

Название торгового центра	Адрес	Дата открытия	Общая площадь, м² *	Арендопригодная площадь, м²
ТЦ «Савиново»	пр. Ямашева, 93	2002	30522	24000
ТРЦ «Парк Хаус»	пр. Ямашева, 46/33	2006	70507	47000
ТРЦ «Юнный»	пр. Победы, 91	2011	77846	46800
ТД «ЦУМ»	ул. Московская, 2	1978	32668	17000
ТЦ «Горки Парк»	ул. Рихарда Зорге, 11Б	2016	38106	27000
ТРЦ «Кольцо»	ул. Петербургская, 1	2006	46800	23560
ТРЦ XL (Инс Эль)	пр. Ямашева, 97	2009	34326	20595
ТЦ «Мега»	пр. Победы, 141	2004	168961	91900
ТЦ «Сувар плаза»	ул. Спартановская, 6	2006	33000	17400
ТРЦ «Тандем»	ул. Ибрагимова, 56	2005	74000	43800
ТЦ «Франт»	ул. Фучина, 90	2010	40000	25000
ТЦ «Республика»	ул. Петербургская, 9	2007	31000	19575
KazanMall	ул. Павлюхина, 91	2020	137000	53850
Общая площадь ТЦ			814736	457480

*Площадь дана согласно кадастровой карте

В 2020 году к числу качественных торговых центров (площадью более 30 тыс.кв.) прибавился новый торговый центр KazanMall и общая площадь таких проектов в Казани стала составлять 814,7 тыс. кв.м. общей площадью и 457,4 тыс. кв.м. арендопригодной

площади. Показатель обеспеченности торговой площади стал составлять 661,3 кв.м. на 1000 жителей.

Показатель вакансии на конец 2020 года составил 7,3 %, что свидетельствует о возвращении арендаторов к нормальной работе после закрытия ТРЦ на время пандемии.

2020 год для торговых центров Казани был наиболее тяжелым с точки зрения доходности. Локдаун, в который были погружены торговые объекты в период с 28 марта по 15 июля, оставил след на уровне дохода ТРЦ за 2020 года 30 - 40% у каждого собственника.

После открытия торговых центров в июле ожидалось снижение посещаемости ТЦ и, как следствие, уход торговых операторов, но данные прогнозы не сбылись и посещаемость стала восстанавливаться на прежний уровень. В случае, если не произойдет повторения полного закрытия торговых центров, можно надеяться на восстановление отрасли к показателям 2019 года уже в будущем 2021 году.

Уходящий год в торговой недвижимости был отмечен значимыми событиями для крупных объектов (в некоторых ТРЦ произошла смена собственников и управляющих компаний). Был продан ТЦ Castorama. В ТЦ «Сувар плаза», в след за ТРК «Тандем» в 2019 году, сменился собственник, которым стал Ак Барс Банк. ТЦ ЦУМ передали в управление профессиональной УК, которая планирует реконцепцию объекта, включающую в себя создание фудмолла на 2 этаже комплекса.

Номинальная средняя ставка аренды на наиболее востребованный формат помещений площадью 100 - 200 кв. м на первом этаже составляет 1 816 руб. за кв. м. (что выше чем в 2019 году на 8%), а на помещения от 500 до 1000 кв.м. 1 135 руб. за кв.м., средняя ставка аренды составила 1 669,6 руб. за кв.м.

Street Retail

Средняя ставка аренды по городу – 790 руб. м²/мес.

Средняя ставка аренды по торговым коридорам – 1 072 руб. м²/мес.

Уровень вакантности – 10,7%

В 2020 году спрос на сегмент Street retail остался на прежнем уровне, пережив снижение ставок аренды в период действия ограничительных мер. При этом к концу года все показатели достигли уровня января 2020 года. В отличие от столичного рынка, Street retail Казани представлен в основном помещениями внутри жилых комплексов и микрорайонов. Расположение привычных магазинов рядом с домом переключил покупательский поток с торговых центров на ближайшие магазины. Показатели в основном снижались в торговых коридорах города, где расположены арендаторы общепита.

По отношению к декабрю прошлого года, вакансия на рынке street retail к концу первого полугодия увеличилась на 2,5% (с 8,5% до 11%). В сентябре пустующие помещения начали заполняться арендаторами и к концу года уровень вакансии составил 10,7%. Наибольшее влияние коронакризис оказал на ставки в сегменте Street retail. В первом полугодии ставки снизились на 20% по отношению к декабрю 2020 года, но по итогам года средние ставки аренды практически восстановились до уровня прошлого года (-0,6% в сравнении декабрь 2019/2020 года).

Ставки по торговым коридорам города

№	Наименование района/торгового коридора	Длина торгового коридора, км.	Ср ставка коридора декабрь 2020
1	ул. Пушкина (1,2 км)	1,2	1 496
2	ул. Баумана (1,1 км) — аналог московского Арбата	1,1	1 441
3	ул. Островского (2,5 км)	2,5	860
4	ул. Татарстан	1,61	1 002
5	ул. Чернышевского	1,25	1 039
6	ул. Университетская	0,67	1 606
7	ул. Профсоюзная	1,37	1 280
8	ул. Карла Маркса	2,56	993
9	ул. Достоевского	1,53	677
10	ул. Денабристов	5,43	970
11	ул. Ибрагимова	2,94	622
12	ул. Проспект Ямашева	6,44	1 077
13	ул. Рихарда Зорге	3,96	1 363
14	ул. Проспект Победы	9,8	888
15	ул. Ершова	2,77	982
16	ул. Сибирский тракт	5,05	993
17	ул. Вишневского	1,76	930
18	ул. Чистопольская	4,12	1 082

Что касается торговых коридоров, уровень вакансии увеличился на улицах Пушкина, Баумана и Чистопольской на 10%, в данных локациях было наибольшее количество арендаторов сферы общепит. Но ставки аренды к концу года не сократились, а наоборот даже увеличились по сравнению с прошлым периодом на 8%

Индикаторы рынка Гостиницы

Общее предложение – 135 гостиниц на 7 703 номера*

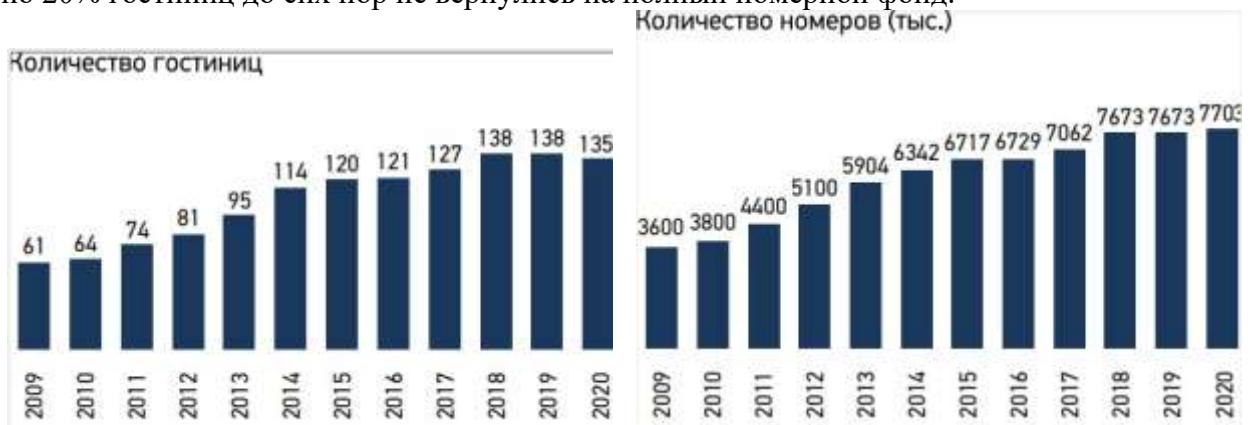
*без учета мотелей, ведомственных гостиниц и хостелов

Ср. загрузка номерного фонда – 35%

Ср. ADR отелей за 2020 год – 2 479

В 2020 году гостиничный бизнес стал наиболее пострадавшей отраслью из - за ограничений, введенных по причинам пандемии. Загрузка отелей упала на 25%, а в период карантина находилась практически на 0 уровне.

Начиная с 28 марта 2020 года, введенный режим самоизоляции практически парализовал работу гостиниц в связи с отсутствием гостей. Это привело к колоссальным убыткам в сфере гостиничного бизнеса. В июне, после смягчения мер, в гостиницы начали возвращаться клиенты, однако некоторые объекты так и не смогли восстановить свою работу. Во время пандемии в Казани были полностью закрыты 3 гостиницы и 11 хостелов, но 20% гостиниц до сих пор не вернулись на полный номерной фонд.



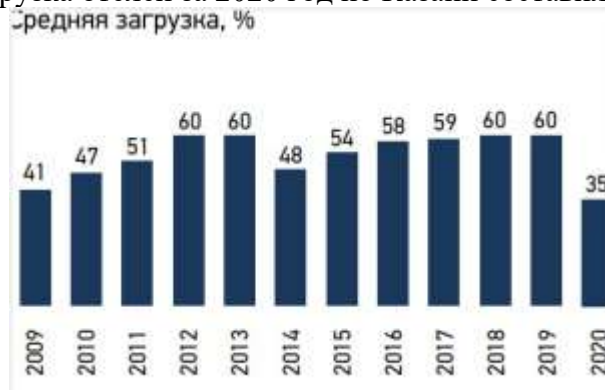
В 2020 году, не смотря на негативные факторы, отель Kazan by Tasigo открыл вторую очередь номерного фонда на 96 номеров. Напомним, что в 2020 году так же планировалось завершение строительства гостиницы Kazan Exro, инвестором которой

является компания Kwart Invest (по оценкам открытых источников стоимость финансирования составляет 1,8 млрд. руб.), сроки завершения проекта были перенесены и о дате открытия нового отеля неизвестно.

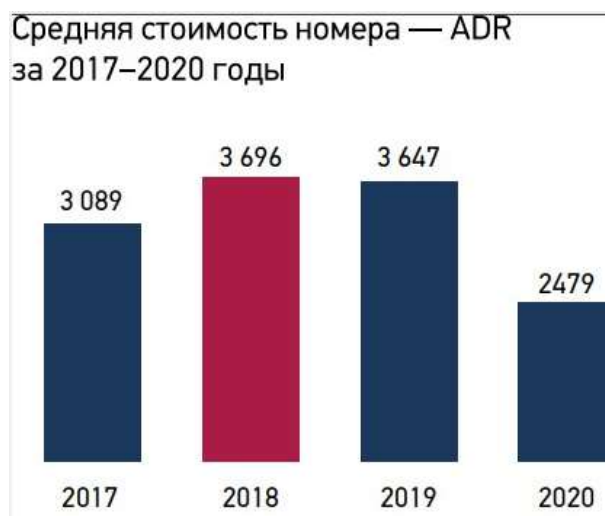
Туристический поток в 2020 году снизился в первом полугодии практически в 2 раза. Во время действовавших ограничений (с 28 марта по 15 июня) гостиницы принимали только гостей, имевших командировочные направления, а также обслуживали постояльцев, которые не смогли выехать по причине закрытия границ.

С июля спрос на размещение стал восстанавливаться благодаря мерам поддержки и развития внутреннего туризма в столице Татарстана. Толчком послужили новые внутренние направления авиарейсов, а также федеральная целевая программа стимулирования внутреннего туризма в Российской Федерации, по которой действует возможность возврата денежных средств за тур по России до 20% (в Татарстане данная программа продлена до января 2021 года).

Но уже потерянные 6 месяцев для гостиничного рынка не помогут восстановить загрузку хотя бы до минимальной рентабельности, которая позволила бы бизнесу работать в 0 (загрузка отеля при таких показателях должна составлять минимум 40%). На конец года средняя загрузка отелей за 2020 год по Казани составила – 35%.



Средняя стоимость номерного фонда по году значительно снизилась в связи с влиянием негативных факторов и желанием отельеров отбить хоть какие -то расходы. Средний показатель ADR за 2020 год составил 2 479 руб. На новогодние праздники стоимость отелей значительно увеличилась в связи с высоким спросом, вызванным сезонностью и массовыми ограничениями, введенными на этот период в соседних регионах.



Индикаторы рынка Склады

Общее предложение собственных логоцентров – 156,5 тыс. кв.м.

Общее предложение общедоступных складов– 393 тыс. кв.м.

Ставка аренды в классе А* – 383,5 м²/мес., в классе В* – 284,7 м²/мес.

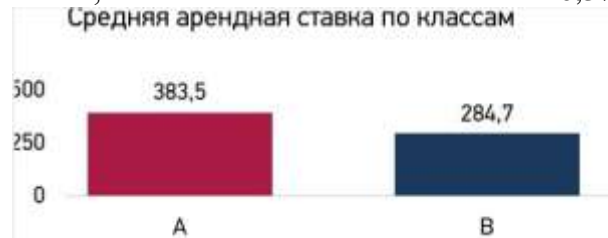
Уровень вакантности А, В класса – 3,7%

Общий объём предложения общедоступных складских комплексов составляет более 393 тыс. кв.м..

В 2020 году объем собственных логоцентров вырос и составил 156,5 тыс. кв.м. В 2020 году были введены в эксплуатацию практически все заявленные проекты вблизи Казани и по РТ. Среди них: распределительные центры магазина Пятерочка в г. Зеленодольск (built-to-suit) площадью: 39,5 тыс. кв. м и в г. Елабуга площадью 17,2 тыс. кв.м.; логистический комплекс компании OZON (38 тыс. кв.м), распределительный центр интернет - магазина WILDBERRIES (50 тыс. кв.м. – первая очередь), логистический центр для фирменной бытовой техники Позис (15 тыс. кв.м.).

Вакансия логоцентров класса А и В составляет 3,7%, что ниже уровня прошлого года на 4%, а в складах класса С — примерно 15% вакантных площадей. В Казани не появляется новых складских комплексов из - за отсутствия достаточного спроса арендаторов на готовые площади. Уровень логистических центров наиболее высокий по России.

Ставки по складам класса А – от 383,9 руб./кв. м (потеря -2,3% к прошлому году) и класса В – 284,7 руб./кв. м. (рост ставок к предыдущему году составил 3,6%). Большинство складских проектов соответствует классу В, поэтому при высоком спаде стоимости аренды на класс А, снижение в сегменте составило -0,3%.



Инвестиции

Ставки капитализации выше уровня 2019 года, из-за перегретого спроса:

- офисный сегмент: 9,8-11% (9,5-10% 2019)
- торговый сегмент: 10-11% (9,75-10,25% 2019)
- складской сегмент: 10-13% (11,5-12% 2019)

В 2020 году прошло несколько крупных сделок по смене собственника в крупных объектах: реализован ТРК «Ривьера», ТЦ «Castorama». Как и в жилой недвижимости, в период с июля по октябрь 2020 года был отмечен высокий спрос на её приобретение. В след за этим выросла и стоимость квадратного метра. Но, в отличие от квартир, инвесторы коммерческих объектов рассчитывают стоимость метра исходя из ставок капитализации, а небольшое снижение и стагнация стоимости аренды не вызвала высокого интереса покупателей и стоимость квадратного метра вернулась к привычным ставкам.

Объекты более 3,5 тыс. кв.м., выставленные на продажу.

Отчет №ПИФ-001/06-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Адрес	Площадь	Этажность	Стоимость	Стоимость за 1 кв.м.
Республика Татарстан, Казань, проспект Ибрагимова, 58	5 147	16	300 000 000	58 289
Республика Татарстан, Казань, улица Мартина Меклаука, 22	4 042	4	160 000 000	39 584
Республика Татарстан, Казань, Протоchnая улица, 8	4 213	9	169 000 000	40 118
Республика Татарстан, Казань, Горьковское шоссе, 47к1	3 973	3	170 000 000	42 789
Республика Татарстан, Казань, улица Энгельса, 15	6 000	3	235 000 000	39 167
Республика Татарстан, Казань, улица Журналистов, 2а	4 728	4	265 000 000	56 055
Республика Татарстан, Казань, улица Клары Цеткин, 8/27А	6 337	5	299 000 000	47 182
Республика Татарстан, Казань, улица Михаила Худякова, 12	3 970	3	397 000 000	100 000
Республика Татарстан, Казань, улица Бутлерова, 2б	4 300	7	395 000 000	91 860
Республика Татарстан, Казань, Петербургская улица, 19	6 439	6	535 000 000	83 087
Республика Татарстан, Казань, Петербургская улица, 37	3 403	5	612 500 000	179 999
Республика Татарстан, Казань, улица Баумана, 27	4 150	5	220 000 000	53 012
Республика Татарстан, Казань, улица Бурхана Шахиди, 9	6 987	4	229 529 760	32 852
Республика Татарстан, Казань, Кремлевская улица, 17/22	11 340	3	299 999 999	26 454
Республика Татарстан, Казань, Набережная улица, 11	4 000	3	165 000 000	41 250
Комплекс зданий завода «Спартак»	28 300	р/з	н/д	
Всего	107 328		4 452 029 759	56 335

Спрос

Офисная недвижимость

В 2020 году также отмечается спрос на качественную офисную недвижимость среди IT компаний, консалтинговых агентств и банков, которые заполнили новые офисные центры класса А. Во время пандемии был спад деловой активности и многие компании расторгли договоры с арендодателями, но уже к концу года вакансия в бизнес-центрах восстановилась до уровня 2019 года и появились новые запросы от компаний на следующий год.

Торговые помещения

В торговой недвижимости снизился спрос на крупные площади, большинство гипермаркетов сократили планы развития, стали закрывать большие форматы и сокращать имеющиеся магазины. Но со стороны небольшого ритейла спрос остается высоким. Относительно ценовых ожиданий по аренде также снизились ставки запросов на торговую площадь, однако владельцы торговой недвижимости не планируют снижать ставку в условиях низкой вакансии рынка.

Складская недвижимость

В 2020 году складская недвижимость показала рост в сегменте собственных логистических центров, что связано с созданием вокруг Казани особых экономических зон для размещения объектов такого уровня. Что касается складов под аренду в Казани (в отличие от Москвы) рост спроса на данный сегмент не наблюдается. Это можно увидеть исходя из снижения стоимости на существующих объектах.

Тенденции рынка и прогнозы

2020 год был сложным для всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. В период самоизоляции было закрыто большинство предприятий и ожидалось, что рынок к концу года покажет глубокий спад.

Офисная недвижимость во время пандемии показала себя достаточно устойчивым сегментом, но и ковидные ограничения, в отличие от торговой и гостиничной сферы,

были не столь долгими и жесткими. Наиболее гибким собственникам бизнес-центров, которым удалось договориться с арендаторами о взаимовыгодных условиях, сохранили заполняемость и уже в августе восстановили ставки. По итогу на конец года данный сегмент отмечал достижения показателей на уровне 2020 года. Торговая недвижимость была одной из наиболее пострадавших отраслей. В период пандемии, о получении дохода с арендаторов практически ни на одном объекте не шло и речи. Многие ТЦ работали на 10% от своей доходности, что означало 3,5 месяца убытков (именно этот фактор сыграл решающую роль в судьбе ТРЦ Сувар Плаза). Прогнозы в отношении оставшейся загрузки и потенциальной посещаемости после отмены ограничений, уже к концу действия закрытия ТРЦ не обещали ничего хорошего. Но, к счастью, они оказались не такими безнадежными и отрасль уже к сентябрю набирала темпы и приближалась к показателям 2019 года. Однако, за 2020 год торговые центры все же потеряли доходность до 40%, что будет сказываться на их показателях ближайшие 3 года.

Складская недвижимость практически не почувствовала на себе влияние внешних факторов, хотя и не показала роста как в Москве, а наоборот, было отмечено снижение арендной ставки на 4%. Казань идет в развитии индустриальной недвижимости своим путем и стала одним из лидирующих городов России по количеству открытых собственных логистических центров. За 2020 год объем логистических парков, построенных под собственные нужды, составил 103 000 кв.м.

Прогнозы на 2021 год для гостиниц остаются неблагоприятными, так как на открытие границ и массовый туризм на следующий год никто не рассчитывает, но отельеры надеются на внутреннего туриста и мягкие ограничительные меры, которые позволят оставаться бизнесу хотя бы безубыточным. Предполагаемая средняя загрузка отелей на 2021 год по словам экспертов от 40-50%.

В конце этого непростого года хочется верить в прогнозы на восстановление экономики до 2022 года, где снова можно будет говорить о росте ставок аренды и вернувшемся интересе инвесторов к сегменту коммерческой недвижимости, являющейся одним из защищенных сегментов сохранения и доходности капитала.

3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект⁶

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

⁶ <https://www.business-gazeta.ru/article/413489>

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости торгового назначения.

3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект

Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию с 01.09.2020г. по 01.03.2021г. по г. Казани (далее Мониторинг цен), разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии

Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов, в городских округах Республики Татарстан, совместно с гильдией риелторов Республики Татарстан.

Мониторинг цен составлен на основе анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельный участок и объекты капитального строительства, полученные из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлтерских компаний, результатов аукционов и сделок совершенных Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан по состоянию с 01.09.2020г. по 01.03.2021г.

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

Таблица 5. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани с 01.09.2020г. по 01.03.2021г. (тыс.руб.за 1 кв.м.)

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	30 – 80	28 – 70	7 – 20
Вахитовский	38 – 100	40 – 100	9 – 19
Кировский	30 – 70	30 – 75	10 – 25
Московский	35 – 80	29 – 80	9 – 25
Ново-Савиновский	40 – 90	40 – 120	15 – 21
Приволжский	45 – 70	45 – 140	9 – 25
Советский	32 – 75	40 – 100	12 – 30

*Информация по единичным сделкам;

Мин-минимальная цена

Макс – максимальная цена

3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- Скидки к ценам предложений;
- Отличия в площади;
- Уровень отделки.

Скидки к ценам предложений

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9% 10,8%

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

Отличия в площади

Поправка на площадь учитывает различия в площади здания. Анализ вторичного рынка недвижимости показал, что чем больше площадь помещений, тем меньше стоимость 1 кв. м.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁷.

Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90 \times \text{LN}(П), \text{ где:}$$

C – относительная стоимость объекта, у.е./м²;

$П$ – общая площадь объекта, м².

Уровень отделки

Таблица 143

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

3.7. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

⁷ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

В соответствии с принципами НЭИ рыночную и справедливую стоимость оцениваемого имущества необходимо рассчитывать, исходя из его использования- по текущему назначению.

4. Процесс оценки

4.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

- Определение объекта оценки, цели и задачи оценки и даты определения стоимости.
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые Оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

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

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки.

Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в Отчете.

При определении справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

4.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Применяя доходный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 21 ФСО № 1.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование

будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.)

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, Оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о сдаче в аренду аналогичных объектов недвижимости в городе Казань, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода.

4.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

Применяя сравнительный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 22 ФСО № 1.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода Оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование Оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в Отчете.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости в городе Казань, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода.

4.5. Затратный подход

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости Улучшений.

Применяя затратный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 23 ФСО № 1.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;

- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;
- затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость Улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение Улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости Улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение Улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании Улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению Улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством Улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря Улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа и функционального, и внешнего (экономического) устареваний, соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами

на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Объект оценки относится к категории административного здания.

Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки затратного подхода.

4.6. Согласование результатов

Итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться анализом возможных причин этого расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов значительно отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, нежели включать его в дальнейшие расчеты.

Выбор Оценщиком способа согласования (обобщения), а также все сделанные при этом суждения и допущения должны быть обоснованы.

4.7. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к исследованию стоимости недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки нежилого здания методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости Приволжского района города Казани. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПИФ-001/06-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 6. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Павлюхина, 112	2600	135 000 000	112 500 000	1166	Предлагается к рассмотрению отдельно стоящее здание по ул. Павлюхина под банк, представительство, Бизнес центр: 3 этажа; здание 2013 года постройки; готовый ресторан 1 и 2 этажи 1200 кв.м. на 650 человек; полностью оборудованные кухня и залы; действующий отель 3 этаж на 600 кв.м., 24 номерной фонд; возможность организовать подземный паркинг на 800 кв.м.; все договора напрямую с поставщиками; 11.66 сотки в собственности. Ближайшие улицы: Роторная, Спартаковская. Напротив Казань Молл. Плотная жилая застройка. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру. Константин Брокер по коммерческой недвижимости. "DiGroup недвижимость и финансы". От собственника. Без комиссии.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/257776209/	43 269
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина, 10	1310,6	56 263 092	46 885 910	1425	Нежилое здание, количество этажей - 3, в том числе подземных - 1, общей площадью 1310,6 кв.м. Расположено на земельном участке с видом разрешенного использования - под здания и сооружения автотранспортного предприятия. Площадь земельного участка 1425 кв.м. Подробности по телефону	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/258247497/	35 774
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая, 7кб	754	УСН	29 900 000	748	Продажа от собственника действующий офисно-торговый центр: отдельно стоящее здание 2 этажа общая площадь 754м ² + Земельный участок 748м ² (в собственности). Своя парковка. Первая линия! Выход непосредственно к проезжей части ул.Тихорецкая. Транспортная доступность: авто 12 минут от центра города. Остановка автобуса маршрут 77 в 100м. Подведено эл-во 75 кВт 380В. Отопление, Водоснабжение и канализование городское. Интернет оптика/Телефонные линии без ограничений. Включает: оздоровительный комплекс: сауна, бассейн, бильярд, гостиная, гостевые комнаты-общ. площадь 140м ² Торговое помещение с отдельным входом с проезжей части-130м ² , офисные помещения 13 кабинетов общ. площадь 430м ² . На 100 % заполнено арендаторами. Территориально офисный центр находится в районе развитой оптовой и мелкооптовой торговли, в непосредственной близости от: производственной компании Красный Восток Агро, 2-го гипермаркета Metro Cash & Carry (приволжский р-н), казанского филиала Coca Cola и др. Согласно генерального плана развития Казани улица Тихорецкая становится частью малого Казанского кольца. Варианты использования: Хостел, Бизнес центр, Торговый центр, Представительство компании, Банк, Возможности развития: Увеличение этажности до 3 этажей плюс мансарда. Все документы готовы. ТОРГ при осмотре!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/206089331/	39 655

Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- стоимость земельного участка;
- снижение цены в процессе торгов;
- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- на дату продажи (оферты);
- на различие в местоположении;
- площадь;
- на назначение;
- физический износ;
- уровень отделки.

Корректировка на стоимость земельного участка

При расчете стоимости здания необходимо рассчитать среднюю стоимость 1 кв.м. земельного участка. Таким образом, после произведенных расчетов средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка, для объектов-аналогов равна 6 636,36 рубля.

В качестве аналогов выбирались участки, расположенные в Приволжском районе г. Казани (спальные микрорайоны среднеэтажной застройки) с разрешенным использованием под офисно-торговую застройку.

Таблица 7. Характеристика объектов-аналогов для расчёта стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Техническая	5 500	38 000 000	Вашему вниманию предлагается два соседних земельных участка общей площадью 55 соток под строительство коммерческого помещения, ТЦ, паркинга, комплексной автомойки и автосервиса, авторемонтных предприятий, автозаправочных станций, административных организаций, офисов, контор. ул. Техническая, первая линия, зона П2. Есть проект Торгового центра и договоренность по размещению в нём в качестве якорного арендатора крупного продуктового ритейлера. 1 собственник, все документы, без обременений. Кулагина Тукая Модельная Авангардная Магистральная Тихорецкая. Номер объекта: #2/612297/10756	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot_pro_mnaznacheniya_2119127666	6 909,09
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Яркая	800	3 200 000	ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. Продается земельный участок площадью 8 соток в Советском районе Казани по улице Яркая. Градостроительная зона: П1 Участок расположен в 450 метрах от будущей магистрали. Идеально подходит для строительства автосервиса, автомойки а также под торговый объект. Назначение имеется. Отличный бизнес! при учете строительства в скором времени магистрали, которая будет	https://kazan.commercial/228953571/	4 000,00

Отчет №ПИФ-001/06-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
				проходить поперек улицы Яркая.Участок размежеван , каждый по 4 сотки. С трех сторон проходит дорога.-водоснабжение централизованное-газификация-электричество.На все интересующие вопросы ответчу по телефону. Документы в порядке. Готовность к сделке 100%		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кул Гали	1 000	9 000 000	Приволжский район. Конец улицы Кул-Гали и начало Салмачи. Большой автомобильный трафик.Продается земельный участок площадью 10 соток, расположенный на первой линии. Объект имеет категории земли Ж2, с возможностью строительства коммерческого объекта площадью до 500 кв.м.Все коммуникации проходят вдоль участка. Электричество 15 квт.На участке организован прием металлолома с арендой земельного участка 4 сотки, арендная плата в месяц 25000 рублей.Есть возможность присоединения к участку дополнительно 4 сотки земли, возможность перевода участка в промназначение.Документы готовы, реальным покупателям торг.Рядом Габишева Газовая Завойского .	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/234099866/	9 000,00
				Среднее значение		6 636,36

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры иногда приводят к положительному результату для покупателя.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%

Корректировка на уторговывание применялась в размере -10,8 %.

Корректировка на объем передаваемых прав

Вид права: в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право

краткосрочной аренды» в нашем случае все объекты недвижимости находятся в собственности.

У оцениваемого помещения и у подобранных объектов-аналогов, передаваемыми правами является право собственности, корректировка на объем передаваемых составит 0%.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору составит 0%.

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). В нашем случае все объекты принадлежат одному рынку, и форма подачи объявлений является аналогичной.

Поправка на дату продажи (оферты)

Поправка на дату продажи (оферты) производится в том случае, если с даты продажи, (оферты) прошло более нормального срока экспозиции для аналогичного имущества. т.е. от 6-месяц. Корректировка рассчитывается исходя из общей динамики цен в данном сегменте рынка за соответствующий период. Т.к. у всех объектов аналогов с даты продажи, (оферты) прошло не более нормального срока экспозиции, то данная поправка равняется нулю.

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объект-аналог №1 имеют различное местоположение, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Объект оценки расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки, а объект-аналог №1 расположен в спальном микрорайоне современной высотной застройки.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району		Среднее значение	Доверительный интервал				
Удельная цена							
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)		1,00	1,00	1,00			
Центры административных районов города		0,88	0,87	0,89			
Спальные микрорайоны высотной застройки		0,81	0,80	0,82			
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки		0,74	0,73	0,76			
Районы вокруг крупных промпредприятий		0,64	0,62	0,66			
Районы крупных автомагистралей города		0,74	0,73	0,76			
цены объект оценки	аналог						
	I	1,00	1,13	1,24	1,35	1,57	1,34
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,38	1,19
	III	0,81	0,91	1,00	1,09	1,27	1,08
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00
	V	0,64	0,72	0,79	0,86	1,00	0,86
	VI	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00

Поправка для данного аналога составляет 0,92.

Поправка на площадь (фактор масштаба)

Поправка на площадь учитывает различия в площади здания. Анализ вторичного рынка недвижимости показал, что чем больше площадь помещений, тем меньше стоимость 1 кв. м.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁸.

Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90 \times \text{LN}(P), \text{ где:}$$

C – относительная стоимость объекта, у.е./м²;

P – общая площадь объекта, м².

Поправка на назначение

Объекты-аналоги также, как и объект оценки являются нежилыми зданиями торгового назначения, следовательно, корректировка не применялась.

Поправка на физический износ

Для каждого из объектов-аналогов был определен экспертный физический износ.

Физический износ объекта аренды и объектов аналогов определен с применением эвристического метода определения износа. Этот метод основывается на суждении оценщика о фактическом состоянии объекта исходя из его внешнего вида и условий эксплуатации.

Таблица 8. Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом⁹

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
0-20	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п. 5%
21-40	В потолках имеются не значительные трещины 10%	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа 10%	На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки 10%	Небольшая потертость напольного покрытия (линолеума, паркета, плитки и т.п.) 10%
41-60	В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь 15%	Большое количество отставание красочного покрытия на оконных рамах. Изношена дверная группа 15%	Большое число повреждений внутренней отделки стен 15%	Полы в отдельных местах зыбкие. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток) 15%
61-80	В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой 20%	Много перекошенных окон и дверей 20%	Большое число поврежденных стен, перекосы стен, щели между стенами 20%	Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола 20%
81-100	Заметные прогибы потолков 25%	Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. Частичное отсутствие окон и дверей 25%	Стены частично разрушены. Внутренняя отделка стен полностью разрушена 25%	Полы с большими перекосами и уклонами 25%

Определенное таким образом значение физического износа аналогов представлено в таблице.

⁸ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

⁹ Источник информации: Таблица была составлена на основании данных Справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве выпуск 61, октябрь 2007, таблица №1 «Физические признаки и значения износа конструкций здания»

Таблица 9. Физическое состояние объектов-аналогов для нежилого помещения

Аналог	Состояние внутренних конструктивных элементов (по описанию риэлтеров)	Физический износ, %.
Объект оценки	В потолках имеются не значительные трещины. На стенах небольшое число поврежденных внутренней отделки.	11
№1,2,3	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков. Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен.	2

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

$$I = \left(\frac{(1 - I^o)}{(1 - I^c)} \right) \text{ где,}$$

I - Корректировка на физический износ;

I^o – Физический износ объекта оценки;

I^c - Средневзвешенное значение физического износа объектов-аналогов.

Поправка на уровень отделки

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

Таблица 143

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

Уровень отделки объекта оценки, оценщиками условно характеризуется как «Среднее состояние». Уровень отделки объектов- аналогов соответствует уровню ремонта объекта оценки, следовательно, поправка на уровень ремонта для данных объектов-аналогов не применялась.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 10. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	281,50	2 600,00	1 310,60	754,00
Стоимость объекта, руб.		112 500 000	46 885 910	29 900 000
Площадь земельного участка, м ²		1 166	1 425	748
Стоимость земельного участка, руб./м²		6 636,36	6 636,36	6 636,36
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		7 738 000	9 456 818	4 964 000
Рыночная стоимость улучшений, руб.		104 762 000	37 429 092	24 936 000
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		93 447 704	33 386 750	22 242 912
Стоимость предложения, руб./м ²		35 941	25 474	29 500
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 941,42	25 474,40	29 499,88
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%

Отчет №ПИФ-001/06-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 941,42	25 474,40	29 499,88
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 941,42	25 474,40	29 499,88
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 941,42	25 474,40	29 499,88
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Павлухина, 112	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина, 10	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая, 7кб
Район города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны современной высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка		0,92	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 066,11	25 474,40	29 499,88
Расчетный коэффициент	1349,39	1149,31	1210,96	1260,71
Корректировка на различие в общей площади		17%	11%	7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		38 822,92	28 386,12	31 573,73
Функциональное назначение	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		38 822,92	28 386,12	31 573,73
Физический износ, %	11%	2%	2%	2%
Поправка		0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 257,55	25 779,24	28 674,10
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 257,55	25 779,24	28 674,10
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		29 903,63		
Площадь Объекта оценки, м ²		281,50		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		8 417 871		
Рыночная стоимость улучшения, округленно, без учета НДС, руб.		8 418 000		

4.9. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 02 октября 2021 г.:

Таблица 11. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 281,5 кв.м., этаж 1, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	8 418 000	1 683 600	10 101 600

5. Итоговое заключение

5.1. Сертификат качества

Подписавший данное заключение **Оценщик** настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- использованные факты, относящиеся к Объекту оценки, являются, насколько известно Оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в Отчете.

Оценка была проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г., 14 ноября 2002 г. и 10 января 2003 г.);
- Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20 мая 2015 г.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

5.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 02 октября 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС)
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 281,5 кв.м., этаж 1, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	8 418 000	1 683 600	10 101 600

8 418 000 руб. (без НДС)

(Восемь миллионов четыреста восемнадцать тысяч) руб.

или:

10 101 600 руб. (с НДС)

(Десять миллионов сто одна тысяча шестьсот) руб.

Оценщик:



Н.В. Гордеева

13 октября 2021 г.

6. Приложения

6.1. Документы Оценщика



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ
ГРАЖДАНСКОГО ОТВЕТСТВЕННОСТИ
 № 4891677615005321

Наименование: ИП Гордеева Надежда Васильевна
 Адрес: г. Казань, ул. Фучика, 85, кв.3
 ИНН 16591083024

Наименование: ИП Сараяева Надежда Васильевна
 Адрес: г. Казань, ул. Фучика, 85, кв.3
 ИНН 16591083024

Объект страхования: имущественный интерес, связанный с результатом нарушения требований федерального стандарта, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

а) риск наступления имущественных интересов, связанных с результатом нарушения требований федерального стандарта, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

б) риск возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением и/или исполнением им требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления имущественных интересов Страхователя по договору страхования;

Оценочная деятельность: деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

Страховой случай: с учетом всех положений, описанных в условиях, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, или по установлению факта нарушения федерального стандарта, иного стандарта или правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Сумма ущерба: также является возмещением непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заключением и/или исполнением им требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления имущественных интересов Страхователя по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отменить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или оменить размер возмещения.

Страховая сумма: по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора - 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Лимиты ответственности: - по каждому страховому случаю, произошедшему в течение срока действия Договора - 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Территория страхования: Российское Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор вступает в силу с «22» июля 2021г. и действует до «21» июля 2022г.

Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшая причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;
- не было наличия прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого просит (иски, претензии), причиненного данным событием, включая завышенную стоимость страхования;
- предоставление и/или исполнение Страхователем обязательств по настоящему Договору осуществлялось в соответствии с условиями Договора страхования, в том числе в соответствии с условиями Договора страхования, в том числе в соответствии с условиями Договора страхования;

Страхователь:
 ИП Гордеева Надежда Васильевна
 г. Казань, ул. Фучика, 85, кв.3

Страховщик:
 АО «Альфа-Страхование»
 г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.1 тел. факс: +7(495) 614 01 01

Полит № 4891677615005321

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
 №489167761006004421

Наименование: ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
 Адрес: г. Казань, ул. Хусамия Маматова, д.42, оф.5
 ИНН 16591407546

Объект страхования: имущественный интерес, связанный с результатом нарушения требований федерального стандарта, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

а) риск наступления имущественных интересов, связанных с результатом нарушения требований федерального стандарта, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

б) риск возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением и/или исполнением им требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления имущественных интересов Страхователя по договору страхования;

Страховой случай: Страховым случаем с учетом всех положений, определенных в условиях, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или решением Верховного Суда Российской Федерации факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заключением и/или исполнением им требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления имущественных интересов Страхователя по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отменить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или оменить размер возмещения.

Оценочная деятельность: Оценка деятельности, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 60 000 000,00 (Шестьдесят миллионов и 00/100) рублей

Лимит ответственности: 60 000 000,00 (Шестьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.

10% от страховой суммы, указанной в разделе 1.2 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

иные лимиты ответственности в отношении:

Оценочная деятельность: 60 000 000,00 (Шестьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям
 судебные расходы: 6 000 000,00 (Шесть миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «05» августа 2021г. и действует до «04» августа 2022г. включительно.

По Договору страхования подлежат возмещению исключительно претензии или иски о возмещении вреда, причиненного действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

Страхователь:
 ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
 г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.1 тел. факс: +7(495) 614 01 01

Страховщик:
 АО «Альфа-Страхование»
 г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.1 тел. факс: +7(495) 614 01 01

Полит № 489167761006004421

6.2. Объявления СМИ

The image displays two screenshots of a real estate listing on the 'ЦИАН' website. The top screenshot shows the main listing with a large photo of a building and a blue car. The bottom screenshot shows the detailed description of the property.

Здание, 2 600 м²
Панельно-кирпич. Кладов. д-н Панфиловский ул. Павловская 112 10 этаж

135 000 000 Р
51 704 руб/м²
Снять за арендуем месяц
Включая НДС

2 600 м² **3 этажа**
Площадь Этажность

Предлагается в аренду/аренду с отделкой готовое здание по ул. Павловская под банк, представительств...
Бизнес центр
3 этажа

2 600 м² **3 этажа**
Площадь Этажность

Предлагается в аренду/аренду с отделкой готовое здание по ул. Павловская под банк, представительств...
Бизнес центр
3 этажа

здание 2012 года постройки,
путь до метро 1 и 2 этаж (200 кв.м. на 450 человек);
полностью оборудованное здание в центре
делового центра 3 этаж на 400 кв.м., 24 часовая охрана;
адресовать арендатору готовый объект на 800 кв.м.
все документы заверены и подготовлены;
11 кв.м. в собственности
Ближайшие станции: Лосино-Сельтерская, Павловская, Москва, Павловская, Москва, Павловская, Москва

По всем вопросам звоните и обращайтесь к каждому персональному менеджеру.
Михаилу. Броню до коммерческой недвижимости.

"Только надежность и факты!"
Он собственник. Ваш контакт.

Наиболее полную информацию найдите в описании объявления

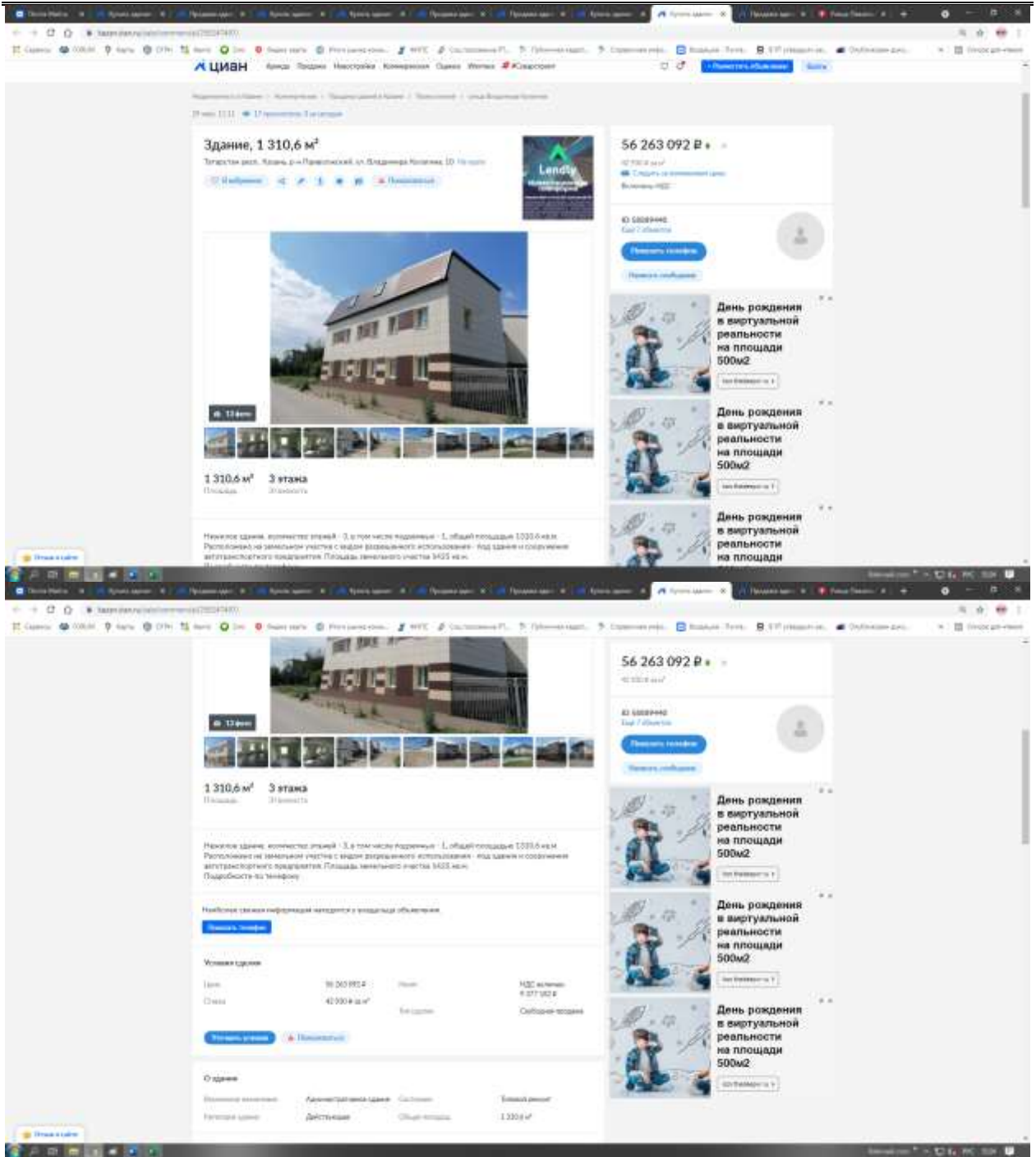
Позвоните сейчас

Укажите условия **Позвоните сейчас**

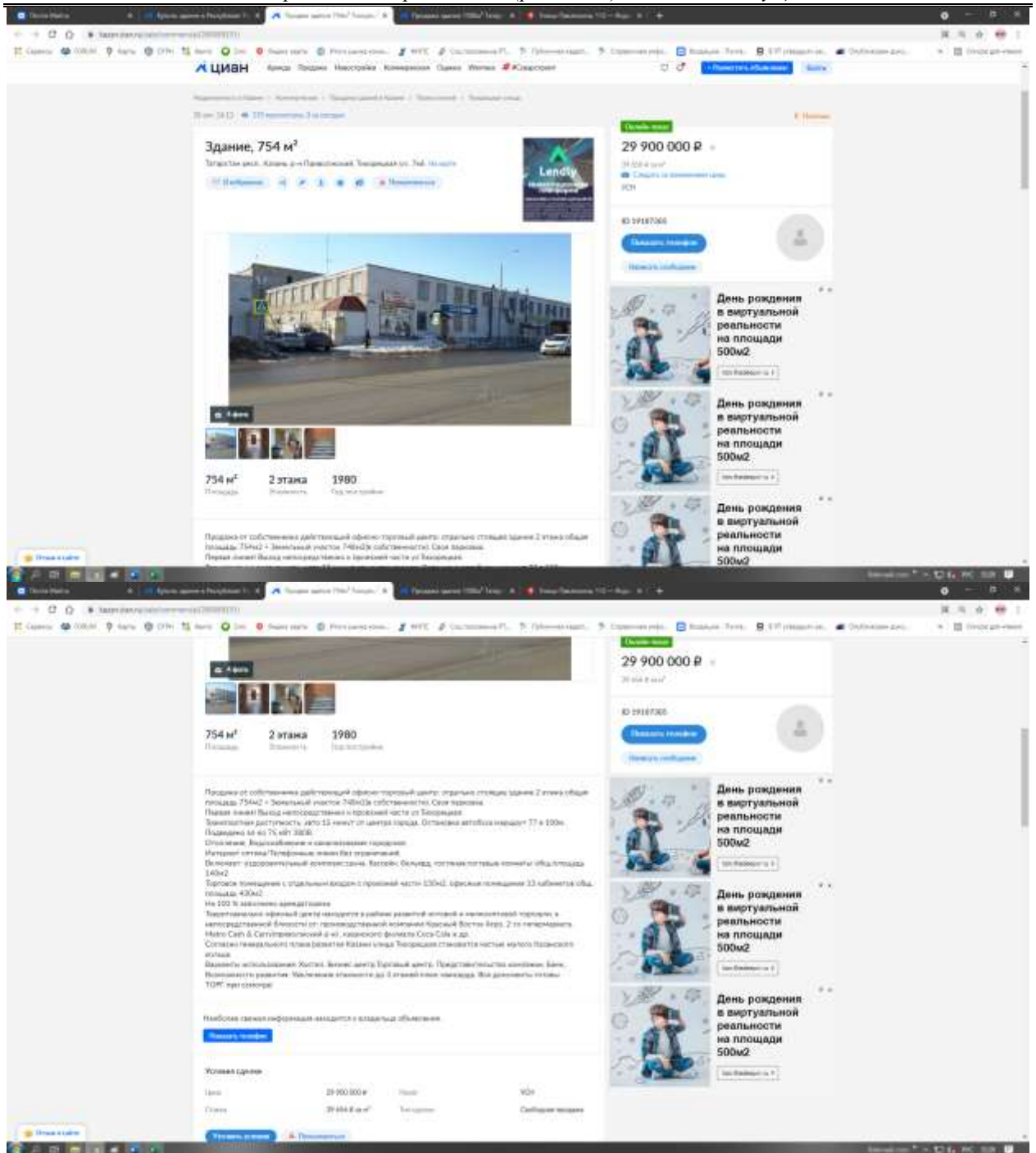
Условия сделки			
Цена	135 000 000 р	Цена/м ²	НДС включен
Площадь	11 724,8 м ²	Есть скидки	Самостоятельно

Оценки
Экспертная: 2 600 м²

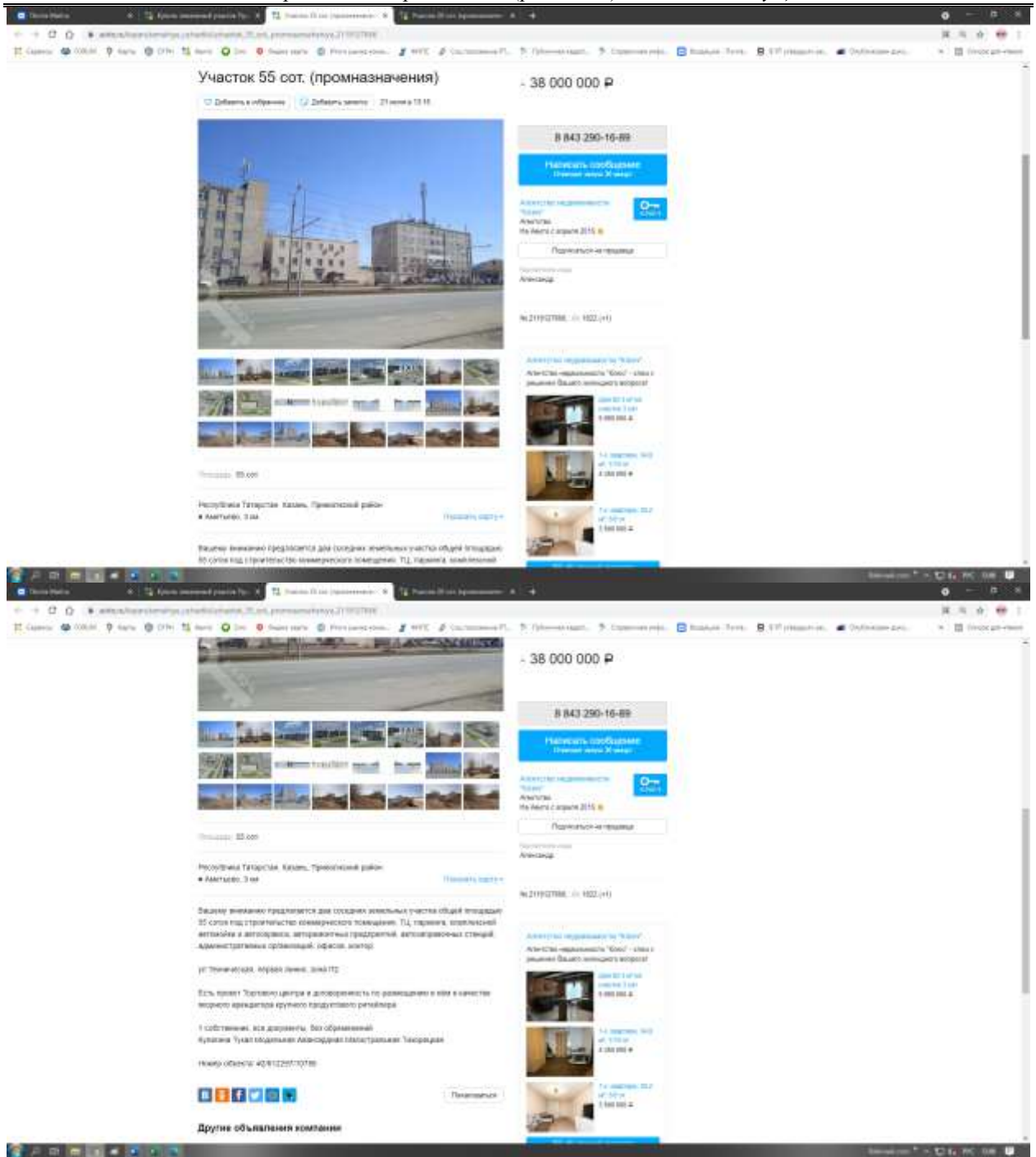
*Отчет №ПИФ-001/06-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



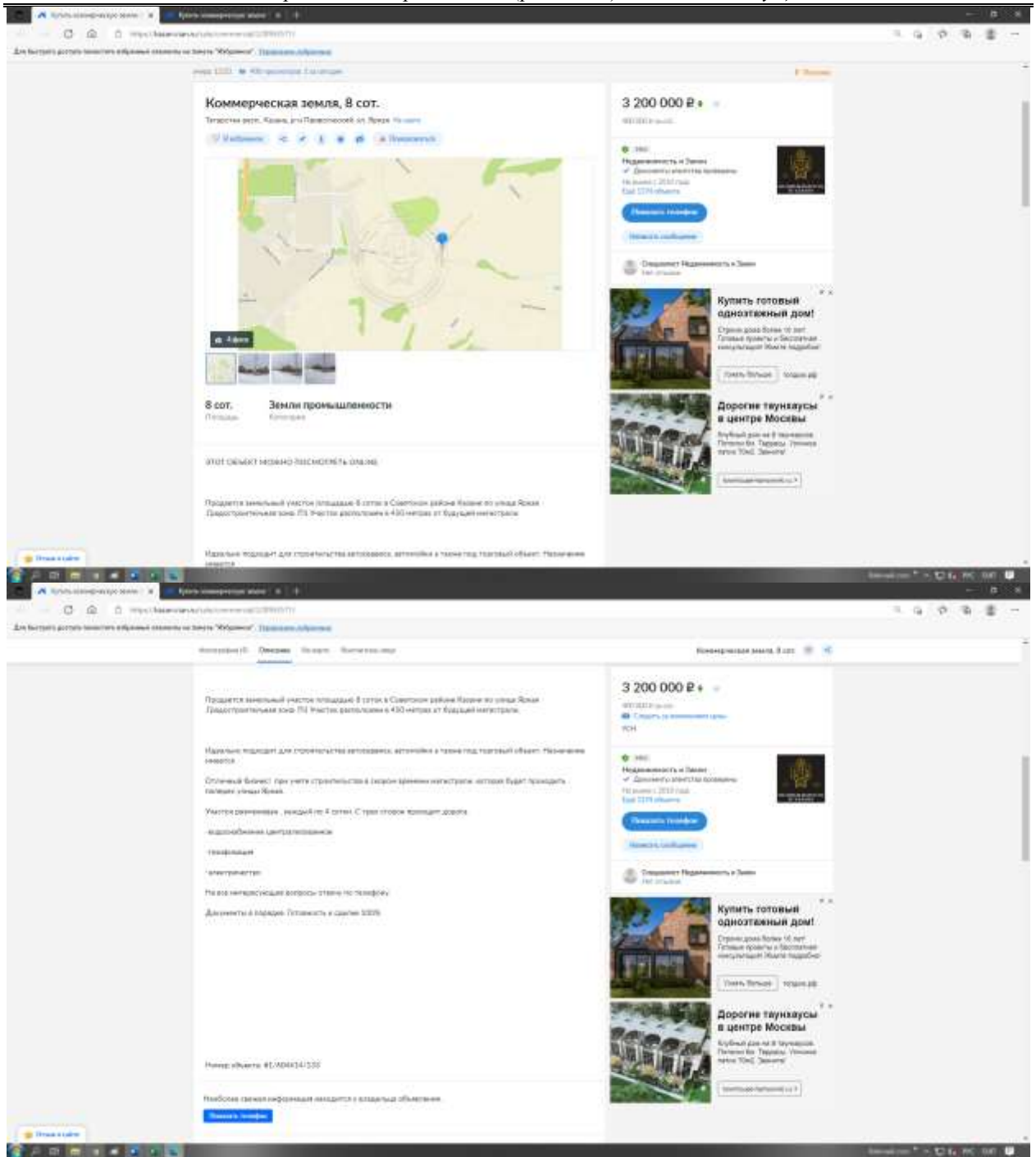
Отчет №ПИФ-001/06-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



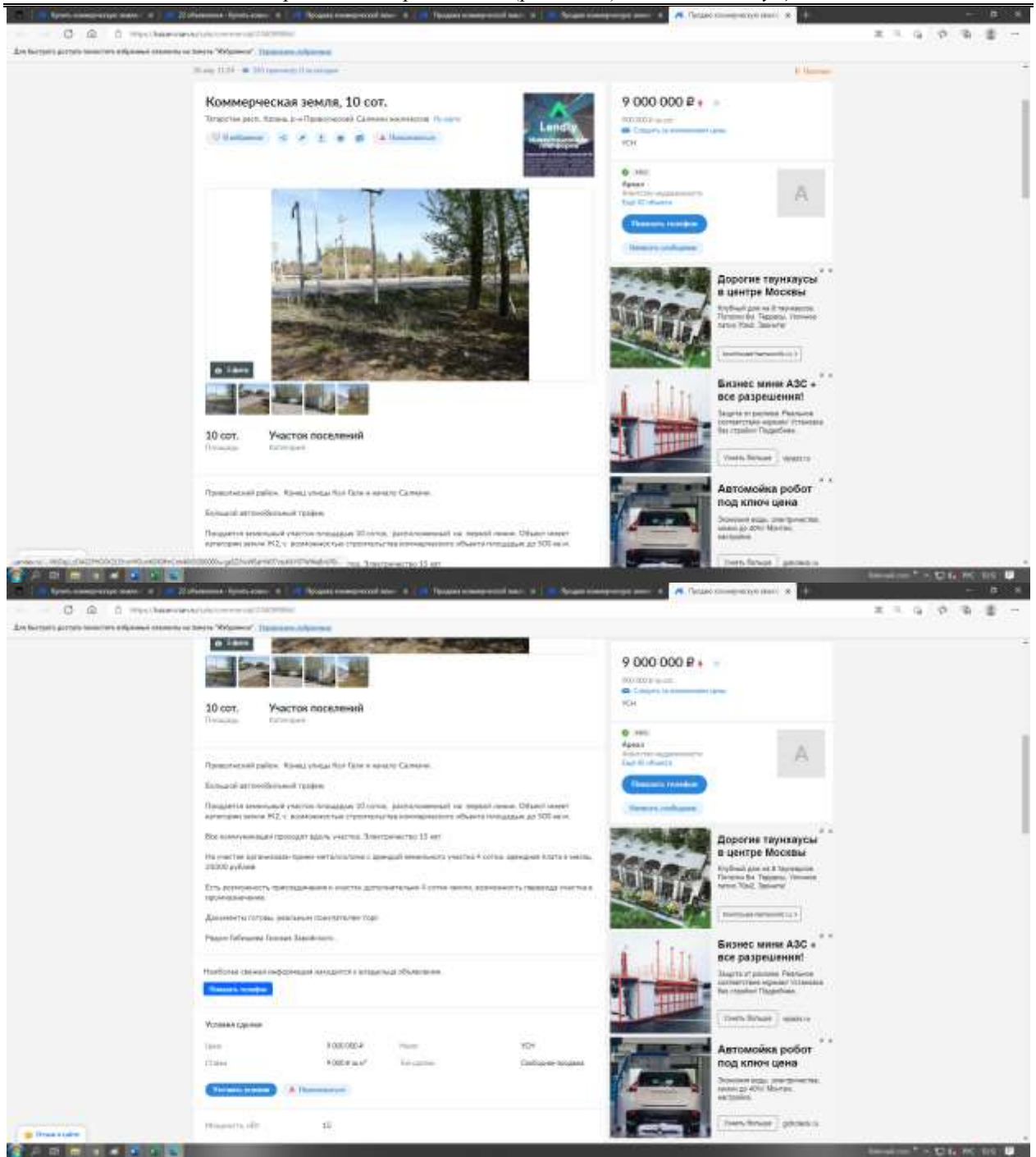
Отчет №ПДФ-001/06-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/06-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/06-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



6.3. Документы на Объект оценки

Федеральный суд общей юрисдикции регистрации, кадастра и картографии
иное наименование суд по регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

№ основного запроса от 30.09.2021, поступившего на рассмотрение 30.09.2021, дата вынесения решения Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 Лист 1

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1.1	Всего раздела 2	Всего листов выписки 4
02.10.2021г. № КУ 011-002/2021-17986/008			
Кадастровый номер:		16:50:160208:2797	
Номер кадастрового квартала		16:50:160208	
Дата прекращения кадастрового номера		14.03.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер		Идентификационный номер 11608, Условный номер 16:50:01:116:2006-394	
Адрес:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарибальди, д.28А	
Площадь, кв.м		281,8	
Назначение:		Жилище	
Назначение:		Административное здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства		данные отсутствуют	
Год завершения строительства		1981	
Кадастровая стоимость, руб.		17245067,61	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости		16:50:160208:40	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении		данные отсутствуют	
Иные зарегистрированные помещения		данные отсутствуют	
Служба записи об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости входят в состав "документов, ранее учтенных"	
Объект обременен:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - 11 для размещения информации, машино-места по адресу (далее следует) отсутствуют	
Получатель выписки:		Лиценовая Анна Викторовна, действующая на основании документа "Доверенность" от имени общества с ограниченной ответственностью "Ураковская компания" (ИНН/№ИНВ/№Квартал) Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524	

Выписка выдана в 11:07:36 02.10.2021

Суд общей юрисдикции регистрации, кадастра и картографии

Уполномоченный сотрудник: АНН

02.10.2021

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2.2	Всего раздела 3	Всего листов выписки 4
02.10.2021г. № КУ 011-002/2021-17986/008			
Кадастровый номер:		16:50:160208:2797	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" (по управлению ООО "Ураковская компания" (ИНН/№ИНВ/№Квартал))
2	Инд. номер, дата в крест государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 16:50:160208:2797:16:001/2017-3 02.05.2017 11:45:11
3	Документы-основания:	3.1	Литтер в/у/ио-протокол недвижимого имущества от 06.04.2017 №45/17
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона деления третьего лица, права:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		
5.1	ИНН:		Доверительное управление:
	дата государственной регистрации:		02.05.2017 11:48:38
	номер государственной регистрации:		16:50:160208:2797:16:001/2017-4
	срок, на который установлено ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.05.2017 по 31.05.2021 по 31.05.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение зрва и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Ураковская компания" (ИНН/№ИНВ/№Квартал) 7716580524
	основание государственной регистрации:		Инициатива и договоры в Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, датой 03.02.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона деления третьего лица, права:		данные отсутствуют
	сведения об управлении местом и с договором управления местом, если таковой договор заключен для управления местом:		данные отсутствуют

Выписка выдана в 11:07:36 02.10.2021

Суд общей юрисдикции регистрации, кадастра и картографии

Уполномоченный сотрудник: АНН

02.10.2021

Отчет №ПИФ-001/06-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Издание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
02-10-2021, № КУИИ-002/2021-120861098	
Екатеринбургский номер:	16-501/002/08-2797
6) Заведение в суддебное реестр права требования	данные отсутствуют
7) Сведения о включении в перечень зарегистрированных прав	данные отсутствуют
8) Сведения о наличии сведений об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
9) Сведения о наличии сведений государственной регистрации безземельного участка, принадлежащего или принадлежащего третьим лицам	данные отсутствуют
10) Правомощия и сведения о наличии установленных, но не зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав: регистрация в государственном реестре недвижимости, ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	Предоставлены документы на государственную регистрацию. Регистрация в государственном реестре недвижимости (обременение) право

Идентификационный номер: 01-0101010101
 Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости: 02-10-2021/002/2021-120861098
 Удостоверение: 01-0101010101
 2021.08.18 10:51

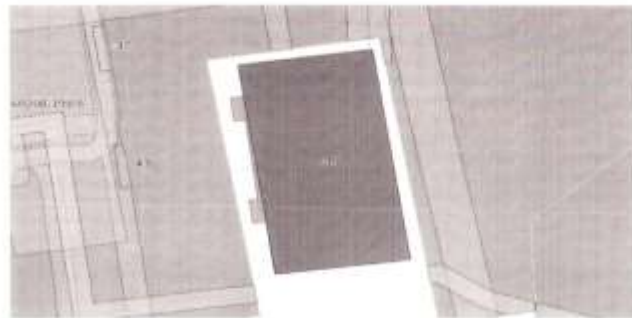


Идентификационный номер: 01-0101010101	подпись	инициалы, фамилия
--	---------	-------------------

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных зарегистрированных и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание недвижимого объекта недвижимости

Издание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 4
02-10-2021, № КУИИ-002/2021-120861098			
Екатеринбургский номер:	16-501/002/08-2797		
Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости: 02-10-2021/002/2021-120861098			



Идентификационный номер: 01-0101010101
 Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости: 02-10-2021/002/2021-120861098
 Удостоверение: 01-0101010101
 2021.08.18 10:51



Идентификационный номер: 01-0101010101	подпись	инициалы, фамилия
--	---------	-------------------