

2021

Отчет

№ ПИФ-001-08/2021

об определении справедливой
(рыночной) стоимости земельного
участка, общей площадью 1500 +/- 13,56
кв.м., кадастровый номер:
16:50:171201:48.

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Оренбургский тракт.

Дата оценки: 08 октября 2021 года

Дата составления отчета: 15 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»
15.10.2021



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«15» 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 №08 от 14 октября 2021г. 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 №08 от 14.10.2021 г. к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалисты ООО «ФАЦ «ЭКСПЕРТ» произвели расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 08 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	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	Не применялся	Не применялся	10 224 000

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, по состоянию на 08 октября 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость без учета НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	10 224 000	НДС не облагается	10 224 000

10 224 000 руб. (НДС не облагается)
(Десять миллионов двести двадцать четыре тысячи) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

Выводы, 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 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.....	15
2.5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	16
2.6. О текущей ситуации в российской экономике. Август – сентябрь 2021 года.....	16
2.7. Экономическое развитие Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года.....	20
2.8. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани. Август 2021 г.....	21
2.9. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.....	27
2.10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	28
2.11. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	29
2.12. Анализ наиболее эффективного использования.....	30
3. Процесс оценки	33
3.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.....	33
3.2. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке.....	33
3.2.1. Метод сравнения продаж.....	34
3.2.2. Метод выделения.....	35
3.2.3. Метод распределения.....	37
3.2.4. Метод капитализации дохода.....	38
3.2.5. Метод остатка.....	38
3.2.6. Метод предполагаемого использования.....	39
3.3. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке.....	40
3.3.1. Доходный подход.....	40
3.3.2. Затратный подход.....	40
3.3.3. Сравнительный подход.....	41
3.3.4. Выводы.....	41
3.4. Метод сравнения продаж.....	41

3.4.1. Выбор единицы сравнения	41
3.4.2. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам	42
3.5. Введение корректировок к цене аналога	44
3.6. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	48
4. Итоговое заключение	49
4.1. Сертификат качества	49
4.2. Итоговое заключение о стоимости	49
5. Приложения.....	50
5.1. Документы Оценщика	50
5.2. Документы на Объект оценки	52
5.3. Объявления СМИ.....	54

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48.

Таблица 2. Краткая характеристика земельного участка, общей площадью 1500 кв.м.

Характеристика оцениваемого земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные)
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт
Площадь, м ²	1500
Кадастровый номер	16:50:171201:48
Кадастровая стоимость, руб.	11 820 885
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-002/2021-132039352 от 08.10.2021 г.

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 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 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 справедливой (рыночной) стоимости. Справедливая (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 08 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 15 октября 2021 по 15 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-002/2021-132039352 от 08.10.2021.

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

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru);
- Информационный портал «Публичная кадастровая карта»;
- Информационный портал <https://www.avito.ru>;
- База данных Росстрата;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

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»
Почтовый 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 «СМАО» №0001 от 28 июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. Свидетельство №1418 от 29 декабря 2007 г.

Место нахождения «СМАО»: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д. 32а, зарегистрированная в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001.

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 №08 от 14 октября 2021г. 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-001-08/2021. Датой составления Отчета является 15 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 земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48.

Таблица 4. Краткая характеристика земельного участка, общей площадью 1500 кв.м.

Характеристика оцениваемого земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные)
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт
Площадь, м ²	1500
Кадастровый номер	16:50:171201:48
Кадастровая стоимость, руб.	11 820 885
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-002/2021-132039352 от 08.10.2021 г.

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

Объект оценки расположен по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт.

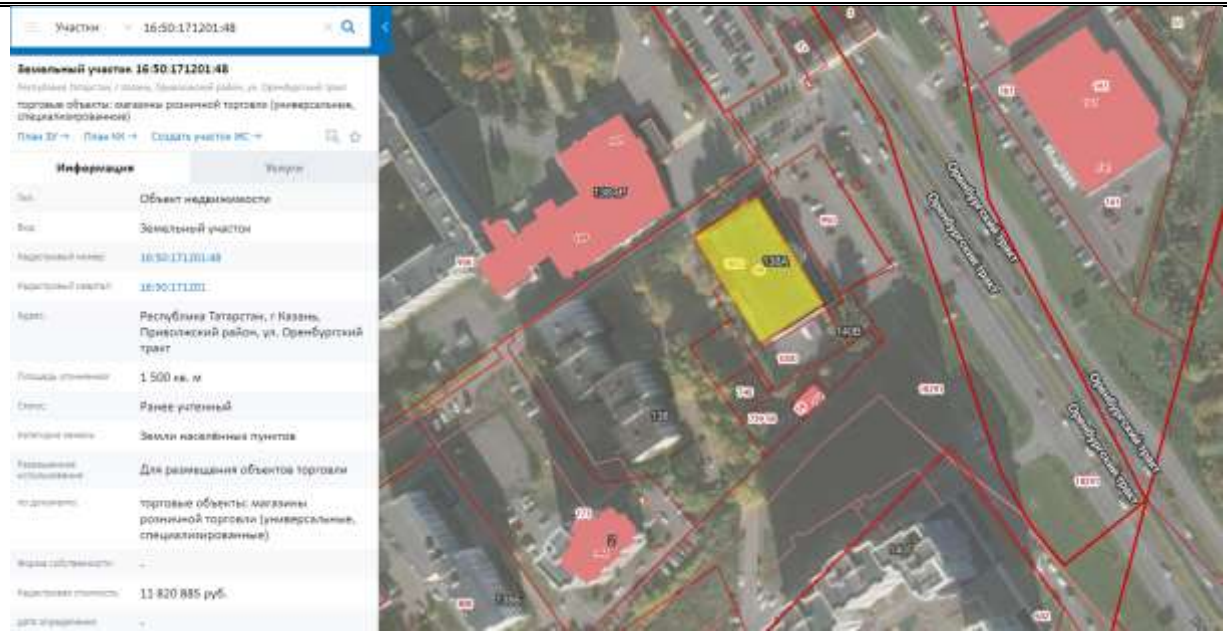


Рис 1. Местоположение объекта оценки

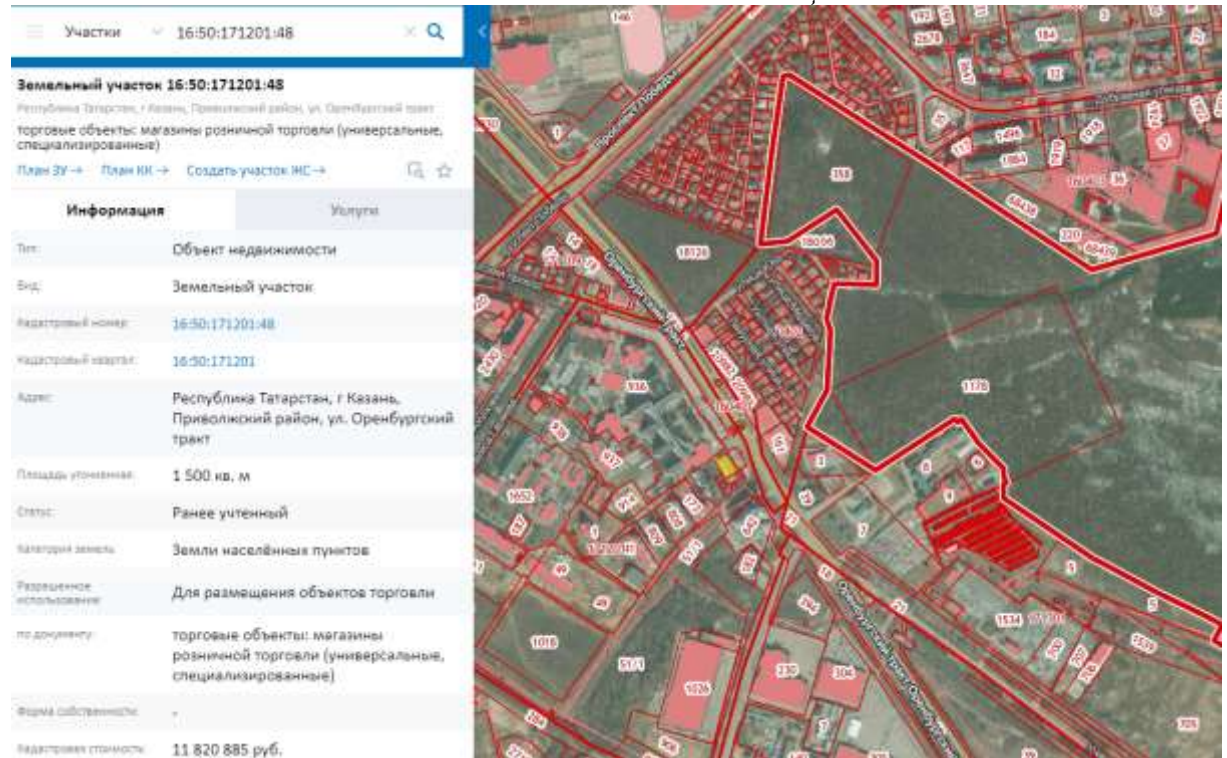


Рис 2. Местоположение объекта оценки

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

2.6. О текущей ситуации в российской экономике. Август – сентябрь 2021 года³

В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня⁴ (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в

³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).

В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).

В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: - 8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.

На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос⁵. Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост.

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на

⁴ Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в настоящее время непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемический уровень)

⁵ Данные уточнены Росстатом по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены изменения, внесенные респондентами в ранее предоставленные оперативные данные.

международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г⁶ (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года).

Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе–августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн рублей)

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	июл.21 / июл.19	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	яно.21	2020	2019	
ВВП*	3,7	0,1	4,9*	0,6	10,5	8,9*	11,6*	11,2*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-10,1	-6,3	0,9	5,1	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	6,2	6,5	9,3	8,9	5,8	15,7	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,6	5,1	4,6	23,6	11,0	27,3	35,2	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	15,1	-0,8	23,4	-2,0	52,4	42,2	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	18,2	-3,3	31,1	-5,2	102,4	76,1	118,3	119,0	-5,0	3,5	-8,1	-8,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,9	1,2	9,3	0,8	10,1	13,1	11,3	6,2	0,5	4,1	-0,6	-2,2	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал					11,0				2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	1,1	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	-3,6	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	3,9	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,0	-0,3	1,4	3,6
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,2	5,2	5,5	4,9	3,3	7,8	1,6	1,6	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	-	0,5	1,2	-0,7	0,0	-0,5	0,4	0,9	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,8	15,8	11,8	11,7	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	2,2	1,6	0,1	0,7	1,0	0,7	1,4	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	7,7	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	6,8	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-	0,7	-	0,9	0,9	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,5	-	75,3	75,3	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,2	0,0	75,3	-0,1	75,5	75,4	75,5	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6	-	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-	2,6	-	2,0	2,4	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,3	-	72,0	-	71,5	71,7	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,8	-0,3	71,7	71,7	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-30,2	-	-27,5	-	-16,7	-22,3	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,4	-	3,7	3,6	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,5	2,9	3,5	2,9	3,8	3,7	3,8	3,9	4,1	4,0	4,1	4,2	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	-	59,4	-	59,3	59,4	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,4	-	4,5	-	4,8	4,8	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,7	-	5,0	4,9	5,0	5,1	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

⁶ Все показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки

Отчет №ПДФ-001-08/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	июн.21	март.21	фев.21	январ.21	2020
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,0	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	4,6	0,3	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,8	-7,7	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,9	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	0,7	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	22,5	-4,1	32,9	56,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	13,9	10,4	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность:	6,6	9,6	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	5,6	7,3	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,1	25,7	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табакные изделия	5,5	3,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность:	1,8	3,5	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.												
текстильные изделия	2,0	14,9	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-0,5	-2,3	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	6,3
кожа и изделия из нее	7,9	-2,5	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс:	9,5	10,0	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	3,5	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	8,4	15,1	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	22,9	8,9	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	5,6	-3,4	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
Химический комплекс	7,7	18,0	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,3	11,1	3,2	8,8	9,8	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	28,8	64,9	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиночные и пластмассовые изделия	3,6	10,5	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	6,5	4,4	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
Металлургический комплекс	-2,1	-3,5	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.												
металлургия	0,4	-6,9	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-9,6	5,3	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
Машиностроительный комплекс	-0,3	6,7	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-24,8	-5,6	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-1,4	28,4	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	5,5	-15,6	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, тракторы и полуприцепы	6,6	16,5	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	11,9	24,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
Прочие производства	-2,1	7,1	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.												
мебель	12,7	24,2	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,8	4,6	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-5,6	3,7	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	3,2	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	8,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	12,4	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.21	июл.21	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	июл.21	мар.21	фев.21	яно.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	8,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	8,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)												
Кредит экономике	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	9,6	9,9	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	16,9	16,2	13,7	16,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

2.7. Экономическое развитие Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года⁷

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%), 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%.

⁷

<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>

По объему промышленного производства Татарстан по итогам первого полугодия 2021 года занимает в рейтинге 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 рейтинге 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 рейтинге 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 рейтинге 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.

2.8. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани. Август 2021 г.⁸

Рынок коммерческих площадей: взлет стрит-ритейла, затишье в бизнес-центрах и новые МФК.

В этом году в Казани открывается два новых бизнес центра: МФК на ул. Право-Булачной, 51, где разместились Ак Барс Банк, Stefano Ricci и БЦ «Азинский» с коворкингом Orange.

Как выяснило «Реальное время», арендные ставки в бизнес-центрах Казани «замерли» на уровне прошлого года — до 1510 руб./кв. м в классе А. Стагнация продлилась до середины июля, после чего девелоперы решились сделать постпандемийный рывок и проиндексировали ставки в пределах 10%, оставляя люфт для следующего повышения к концу года. Несмотря на вынужденную паузу в условиях коронакризиса, рынок

⁸ <https://realnoevremya.ru/articles/221770-ud-grupp-podgotovilo-obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-kazani>

коммерческой недвижимости Казани пополняется: в июне открылся элитный МФК на Право-Булачной, а в августе — БЦ «Азинский» на проспекте Победы. В перспективе до 2026 года заявлен запуск еще 14 административно-торговых центров в Казани, но аналитики полагают, что частные инвесторы будут массово «перекладывать» средства в жилье, а размеры офисного рынка останутся прежними в ближайшие год-два.

Арендные ставки могут вырасти на 3—5% к концу года

Арендные ставки на торгово-офисную недвижимость в Казани в первом полугодии 2021-го в основном сохранились на уровне прошлого пандемийного года, в отличие от других российских городов-миллионников, хотя заполняемость татарстанских бизнес-центров достигла высокого уровня — 91,8%.

— Средняя ставка аренды в бизнес-центрах Казани на конец июня 2021 года составила 846 руб. за 1 кв. м, что является уровнем ставок июня и декабря 2020 года, — подтверждают специалисты UD Group.

Аналитики указывают, что «рост ставки показывает стагнацию», а уровень вакантных площадей в бизнес-центрах города оценивается в 8,2%. Впрочем, эта цифра далеко не критическая. «Уровень вакансии офисных помещений последние 3 года составляет 7-8%, несмотря на новые проекты, которые были введены в эксплуатацию», — констатируют в компании.

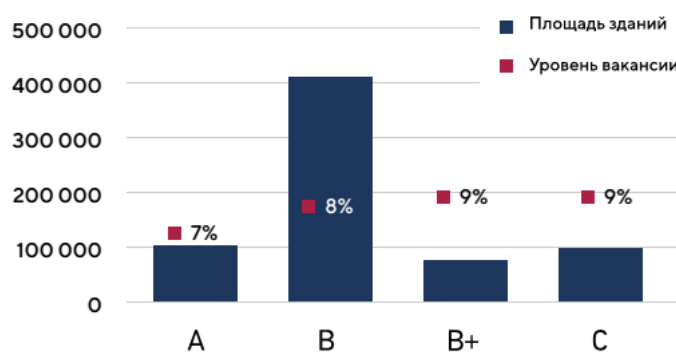
В настоящее время в городе функционирует 132 бизнес-центра с общим объемом предложения 691 тыс. кв. м. Из них продолжают пустовать 56,6 тысячи кв. м, что, по всей видимости, и сдерживало общее повышение.

Средняя арендная ставка по классам



Тут нужно заметить, что арендные ставки в Казани имеют широкую амплитуду в разбросе цен. Они различаются почти в два-три раза в зависимости от класса бизнес-центра. Так, средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 510 руб./кв. м/мес., но уже в БЦ класса В+ опустилась вдвое — до 859 руб./кв. м/мес., в БЦ класса В — 760 руб./кв. м/мес., а в БЦ класса С — втрое — до 486 руб./кв. м/мес. Несмотря на двукратную разницу, наибольший спрос приходится на офисные центры класса А. Причем именно здесь арендные ставки выросли за год на 5,5%, тогда как в БЦ других категорий — снижались.

Распределение и уровень вакантных площадей по классам



— В классе А вакансия составила 7% (без учета нового здания на Право-Булачной, 51, открывшегося в июне текущего года — 4%), в классе В — 8%, в классе В+ и С — 9%.

Снижение вакансии в основном произошло в классах А и В — по 8%, в бизнес-центрах более низкого класса вакансия сохраняется на прежнем уровне, — отмечают эксперты.

Территориальное местонахождение бизнес-центра, по их словам, не повлияло на динамику его заполняемости: «Тенденция по районам такая же: практически все районы восстановили уровень загрузки офисов. Повышение уровня заполняемости в сравнении с июнем предыдущего года отмечено во всех районах города».



По оценкам аналитиков UD-групп, по мере сокращения вакантных площадей «потенциал индексации ставок» составит 3-4% к концу текущего года. И еще больший потенциальный рост сохраняется у БЦ класса «А». Таким образом, в условиях сжимающегося спроса, объектам недвижимости старого формата придется прилагать немало усилий для удержания клиента.



Новые площади на рынке

В этом году рынок коммерческой недвижимости Казани пополнился новыми бизнес-центрами. В совокупности объем предложений увеличится примерно на 30 тысяч кв. м или на 5%. Так, в июне открылся элитный МФК на Право-Булачной, 51 (на месте бывшего Комбината «Здоровья»), о строительстве которого «Реальное время» подробно рассказывало. Его застройщиком выступил «Татинвестстройпроект». Общая площадь коммерческих помещений на первом и втором этажах составила 7 222,4 кв. м. На нижнем планируется размещение торговых операторов, а второй отдан под офисы. Общая площадь — 2 500 кв. м и заявлена к классификации на класс «А».

— Открытие офисных площадей состоялось в июне 2021 года без контрактов на аренду, но, по словам собственника бизнес-центра, уже имеются предварительные договоренности о сдаче всей площади в аренду, — сообщают эксперты рынка коммерческой недвижимости.

Как стало известно «Реальному времени», одним из первых арендаторов нового МФК стал Ак Барс Банк, который заключил договор на аренду 900 кв. м для обслуживания VIP-клиентов банка. Кроме того, здесь разместился ретейлер брендовой одежды Stefano Ricci.

В августе 2021 года планируется введение в эксплуатацию первой очереди бизнес-парка «Азинский» в Советском районе Казани, где откроется офисный центр Orange. Общая площадь первой очереди составит 20 189 кв. м. Весь бизнес-парк будет состоять из трех зданий по девять этажей, которые «дадут» 60 567 кв. м. Известно, что офисы будут передаваться как в отделке shell&core, так и в отделке «под ключ». Помимо офисных пространств с лаундж-зоной, на территории БЦ планируется коворкинг, конференц-залы и переговорные комнаты. Заявленный класс бизнес-центра — «А». Для арендаторов будут работать ресторан, фитнес-центр с бассейном.

— 2021 год отмечается стагнацией ставок аренды, но, как показывают тенденции прошлых кризисов и сокращающаяся вакансия на рынке, можно предполагать повышение ставок уже к концу года, — прогнозируют в UD Group, по их оценке, к концу года ставки могут вырасти на 3-4%.

— Введение в эксплуатацию дополнительных площадей сильно не скажется на динамике арендных ставок в Казани. Еще до пуска БЦ «Азинский» завершил переговоры по заключению контрактов с будущими арендаторами, которые формировались задолго до открытия, — заявил «Реальному времени» гендиректор АН «РеАгентство» Юрий Чикиров. — МФК на Право-Булачной занимает особую нишу. Насколько я знаю, в нем установлены арендные ставки на заведомо высоком уровне. Речь идет о 2,5—3 тысячах рублей за 1 кв. м, что вдвое выше среднего по Казани. Это своеобразный фильтр, чтобы не заходили слабые игроки. Априори он не сможет влиять на текущую конъюнктуру арендных ставок.

Согласен со спикером гендиректор АН A-Development Мурат Ахмеров, указавший, что почти весь объем офисных площадей был арендован сразу после выхода в эксплуатацию, несмотря на высокие ставки. Региональный директор департамента стратегического консалтинга Colliers Владислав Николаев добавил, что этот объект сильно выделяется на общем фоне в Казани:

— В пандемию было совершено мало сделок, поэтому сложно отслеживать ценовые уровни ставок, и в большей части они стали предметом договоренностей, — указал он.

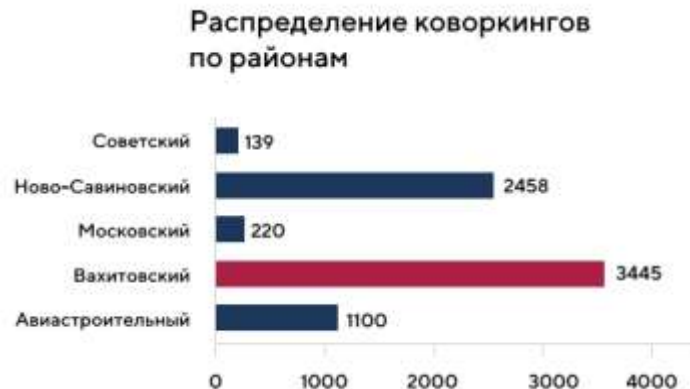
По его словам, до сих пор в городах-миллионниках мало выбора среди качественных предложений класса А.



Мода на коворкинг дошла до Казани

Вместе с тем, казанские девелоперы начинают развивать новый формат гибких и открытых пространств в офисах — коворкинги. Сейчас в Казани их почти полтора десятка. Общая площадь — 11 363 кв. м, в том числе некоммерческих коворкингов площадью 1 240 кв. м («Авиатор» в одноименном технопарке, коворкинг в ДК

«Московский» и ДК «Сайдаш»). В дополнение к ним можно отнести два объекта в формате управляемых мини-офисов — Alliance Business Centers и БЦ «Мастер», более восьми антикафе, где можно работать с ноутбуком. Кризис 2020 года сильно затронул сегмент коворкингов и наиболее слабые проекты ушли с рынка. Так, закрылись коворкинги Grow Up и «В тапочках».



На смену им в первом полугодии этого года открылся коворкинг «Func» общей площадью 1 400 кв. м. В текущем августе запущен второй коворкинг сети Smart Space в торговом центре Udacha, который расположен в жилом комплексе «Царево Village».

— Практически каждый новый бизнес-центр, проектируемый на рынке, заявляет об открытии на своих площадях коворкинга. Одним из новых проектов заявлен коворкинг Orange в одноименном бизнес-центре. С 2018 года о желании зайти на рынок Казани заявляет сеть коворкингов WeWork. А также в качестве реновации своих действующих объектов собственники часто рассматривают переформатирование площадей под коворкинги, но сложность и незнание рынка тормозит развитие данного формата, — отмечают эксперты рынка.

Наибольший спрос в коворкингах приходится на мини-офисы от 15 до 20 кв. м на три—пять рабочих мест. На такие помещения, по словам управляющих действующих проектов, формируется очередь. Помещения большей площади и опен-спейсы имеют загрузку не более 70%.

Ставки по торговым коридорам города

№	Адрес (площадь участка, торговая площадь)	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	Средняя стоимость, руб./кв. м
1	ул. Пушкина (1,2 кв.)	1,2	1459
2	ул. Баумана (1,1 кв.) – аналог московского Арбата	5,1	2 091
3	ул. Островского (2,5 кв.)	2,5	680
4	ул. Татарстан	1,61	970
5	ул. Чернышевского	1,25	900
6	ул. Университетская	0,67	2 500
7	ул. Профсоюзная	1,37	800
8	ул. Карла Маркса	2,56	1 198
9	ул. Давыдовского	1,53	819
10	ул. Декабристов	5,43	1 105
11	ул. Ибрагимова	2,94	821
12	ул. Проспект Янинева	6,44	929
13	ул. Рихарда Зорге	3,96	1 100
14	ул. Проспект Паiban	9,8	756
15	ул. Брылева	2,77	564
16	ул. Сибирский тракт	5,09	800
17	ул. Вещивского	1,76	868
18	ул. Чистопольская	4,12	1 122

Стрит-ритейл: перезагрузка у дома

Спрос на аренду торговых помещений «у дома» восстановился. Уровень вакантности — 8,7%, средняя ставка аренды по торговым коридорам — 1 113 руб./кв. м/мес. (по городу — 805 руб./кв. м/мес.), средняя стоимость продажи помещений по городу — 80 572 руб./кв. м. За первое полугодие уровень вакантных площадей сократился на 2% — до 8,7%.

Значения средней ставки аренды помещений формата street-retail с распределением по районам г. Казани

Район	Периоды времени, г.						
	январь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Восточный	1301	1121	912	868	875	864	897
Ново-Савинский	1221	983	916	989	965	965	878
Привольный	914	962	729	748	837	732	806
Светлый	1208	782	727	865	837	577	699
Кировский	813	831	829	866	882	699	726
Московский	1166	987	880	866	766	662	795
Амастрейтский	1122	782	680	627	676	458	626

— После 2020 года наибольший интерес арендаторы проявляют к помещениям в жилых комплексах. Уровень стоимости ставок аренды показал рост к июню прошлого года на 26,58%, — сообщают аналитики, — Наиболее востребованными помещениями стала коммерция, расположенная в жилом комплексе на первых этажах. Мы видим быстрое восстановление ставок на такие помещения.

Стоимость помещений формата street-retail, с распределением по районам г. Казани

Район	Периоды времени, г.						
	январь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
Восточный	111 298	123 462	100 412	89 700	106 354	75 987	87 690
Ново-Савинский	150 125	124 479	93 791	103 820	98 524	91 206	99 460
Привольный	91 318	90 090	73 405	71 790	93 631	65 760	76 150
Светлый	111 948	95 034	79 899	78 424	68 375	76 449	77 053
Кировский	89 810	92 255	88 826	70 971	81 191	57 945	69 113
Московский	127 818	94 941	93 847	75 005	98 331	69 594	79 417
Амастрейтский	82 023	100 096	72 143	58 438	102 917	81 549	76 122

В предстоящие 4 года в Казани заявлено к строительству еще 14 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 414 тыс. кв. м. «Если все объекты будут реализованы, то арендуемая площадь офисных центров г. Казани к концу 2026 года увеличится на 56% процентов», — указывают эксперты, добавляя, что большинство новых проектов заявлены в Советском районе (230,5 тыс. кв. м.). Однако, в связи с удорожанием себестоимости строительства, выход новых проектов может быть отложен до момента роста ставок аренды. Пока же ставки не вселяют оптимизм у инвесторов.

— Если раньше арендные ставки стояли на месте, то в настоящее время мы наблюдаем повсеместную их индексацию в пределах 10% от уровня июня — декабря 2020 года. Можно сказать, что идет техническое повышение в пределах официальной инфляции, которое покрывает возрастающие операционные расходы по содержанию недвижимости, — описывает состояние рынка гендиректор АН «РеАгентство» Юрий Чикиров.

По его словам, рост ставки на 10% не вызывает затруднений. Арендаторы легко «проглотили», перейдя на новые условия с 1 июля этого года. Правда, индексация арендных ставок по долгосрочным контрактам с федеральными игроками может быть ниже 10%, так как заранее эти условия не были оговорены. В любом случае, девелоперская доходность в сегменте офисной недвижимости стала заметно ниже, чем в жилищном строительстве. Теперь этот вид бизнеса считается «догоняющим».

— Я бы не стала так пессимистично оценивать рынок торгово-офисной недвижимости и говорить о его стагнации в сопоставлении с прошлым годом, — рассуждает глава комитета офисной недвижимости РГУД в Республике Татарстан Анна Ложкина. — В большинстве из бизнес-центров класса А и В была проведена индексация в пределах 5—10%. Есть объекты с низкой долей заполняемости. Они пытаются удержать действующих арендаторов, предоставляя порой скидки. Это объекты низкого уровня. Наблюдается стабильно высокий спрос на площади класса А. Есть несколько неудовлетворенных заявок. Нет предложений на рынке. В других городах большой объем предложения, и высокий уровень вакансий. Арендаторы имеют возможность выбирать между объектами, а у нас новые объекты быстро заполняются, как только выходят на рынок.

2.9. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости - сектор национальной справедливой (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:

- 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.

Объектом оценки является земельный участок под торговую застройку.

2.10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть 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

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

Анализ предложений позволит определить влияние ценообразующих факторов на стоимость предложения земельного участка анализируемого сегмента в анализируемом периоде.

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- Скидки к ценам предложений;
- Изменения цен за период между датами сделки и оценки;
- Отличия в площади;
- Вид использования и (или) зонирование.

Скидки к ценам предложений

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 сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

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.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки

Поправка на время продажи / предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за основу брались данные близкую к дате оценки. В связи с этим оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

Отличия в площади

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁹.

Таблица 6. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (KS)

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

⁹ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

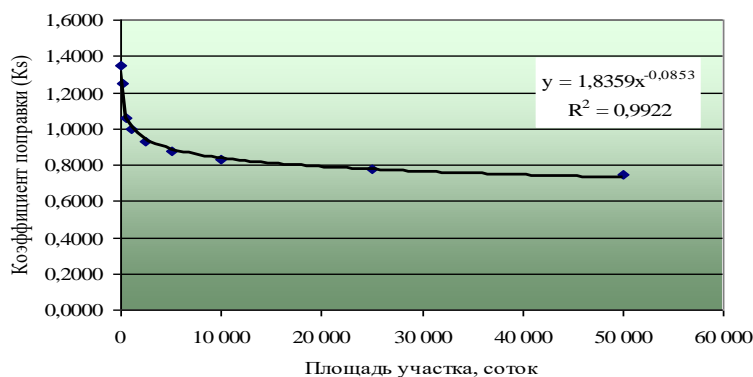


Рисунок 3. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{K_{SOO}}{K_{SOA}} - 1 \right) \times 100\% ;$$

Где: K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

K_{SOO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

K_{SOA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Вид использования

В данном случае исследование проводится только в сегменте рынка, где основным критерием является вид использования – для офисно-торговой застройки.

2.12. 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:

- 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 земельного участка необходимо рассчитывать, исходя из его использования- по текущему назначению.

3. Процесс оценки

3.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

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

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

3.2. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание методов, используемых при определении справедливой (рыночной) стоимости прав на земельные участки.

Справедливая (рыночная) стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.¹⁰

Справедливая (рыночная) стоимость права на земельный участок зависит от правомочий пользователя земельным участком, срока действия права, обременений права, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Справедливая (рыночная) стоимость права на земельный участок зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права за определенный период времени при наиболее эффективном использовании земельного участка (принцип ожидания).

Справедливая (рыночная) стоимость права на земельный участок определяется исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате, которого расчетная величина стоимости права на земельный участок будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права на земельный участок может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

¹⁰ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права на земельные участки, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

3.2.1. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
 - прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
 - корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой (рыночной) стоимости земельного участка;
 - определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
 - экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
- В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

3.2.2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый

земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

3.2.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости.

3.2.4. Метод капитализации дохода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельные участки.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

3.2.5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

3.2.6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного

участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедливой (рыночной) стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

3.3. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

3.3.1. Доходный подход

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

Доходный подход используется при наличии справедливой (рыночной) информации о доходах от объектов недвижимости. Техника расчетов доходного подхода достаточно сложна, и результаты оценки в рамках доходного подхода зависят как от состояния экономики и финансовой системы стран, системы правовых гарантий участникам рынка, так и, собственно, от состояния самого рынка.

3.3.2. Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

3.3.3. Сравнительный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 сравнительный подход – это 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.

3.3.4. Выводы

Доходный подход

Для проведения расчетов в рамках доходного подхода были проанализированы арендные ставки в таких средствах массовой информации, как:

- Газета «Казанская Недвижимость».

В данных источниках имеется информация о сдаче в аренду земельных участков, однако при выборе объектов аналогов выявляются такие недочеты, как:

- отсутствует информация о площади сдаваемого в аренду объекта;
- отсутствует информация о местоположении объекта аренды;
- отсутствует информация о стоимости сдаваемого в аренду объекта.

Отсутствие выше указанной информации приводит к применению субъективного суждения оценщика, что в итоге может привести к искажению результатов оценки.

В связи с этим применение доходного подхода в данном случае не целесообразно.

Затратный подход

Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она является результатом физико-химических процессов, возникших в космическом пространстве, следовательно, на ее появление как товара никаких человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании п.20 ФСО - 4 при наличии достаточной и достоверной информации о ценах предложений, расчет осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода. В связи с вышесказанным Оценщик не использовал затратный подход для оценки земельного участка.

Сравнительный подход

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

3.4. Метод сравнения продаж

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

3.4.1. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 ФСО-1 Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц

сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м. земельного участка, так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Использование других единиц сравнения (сотки, гектары) нецелесообразно, так как данные единицы сравнения редко используются (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

3.4.2. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками. После проведения исследований и анализа рынка земельных участков в Приволжском районе г. Казани в качестве аналогов были выбраны объекты, схожие по своим характеристикам с объектами оценки.

Подбор объектов аналогов для земельного участка.

В качестве аналогов выбирались земельные участки, которые соответствуют следующим физическим характеристикам:

- 1) Назначение- для офисно-торговой застройки;
- 2) Местоположение- Приволжский район г. Казани;
- 3) Вид права- собственность.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 7. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Яркая, 17Ж	400	2 600 000	Собственность	6 500,00	Земли населенных пунктов	Арт. 46896975 Представляю вашему вниманию земельный участок в поселке Салмачи, коммерческого назначения по адресу Яркая 17Ж. Первая линия от дороги, площадь участка 4 сот. под размещение торговли, офисов, производств, сферы услуг.Правильная форма, все коммуникации имеются, При необходимости можно выкупить соседний участок, при этом общая площадь составит 8 соток.Приобретая недвижимость в агентстве недвижимости "Империя" вы получаете гарантию полной юридической чистоты сделки, помощь в оформлении ипотечного кредита, опытного менеджера, который будет вас сопровождать на всех этапах.Работаем с материнскими и военными сертификатами.Звоните- организуем просмотр!Нас ищут: Кул Гали, Алтан, Вишневка, Куюки, Вознесенье.	https://www.avit.o.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._promnaznacheniya_2116157234
2	РТ, г. Казань, ул. Техническая	5 500	40 000 000	Собственность	7 272,73	Земли населенных пунктов	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.avit.o.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._promnaznacheniya_2119127666
3	РТ, г. Казань, ул. Героев Хасана, 11	600	6 000 000	Собственность	10 000,00	Земли населенных пунктов	Объект №63389 Земля под коммерцию в лучшем районе Казани!Ровный участок правильной формы со всеми коммуникациями площадью 6 соток.Окружен частным жилым сектором и многоэтажками, находится в зоне Ж 4, виды разрешенного использования участка: - малоэтажная многоквартирная жилая застройка- магазины- объекты торговли- общественное питание- поликлиническое обслуживание- оказание услуг связи- обеспечение внутреннего правопорядка и многие другие.Рядом Сити-Центр, спортивный комплекс "Зилант", улицы Парина, Мавлютова, проспект Победы.Вся инфраструктура района в шаговой доступности.Никаких обременений, ГПЗУ на руках.	https://www.avit.o.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_2122690715

3.5. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- категория земель;
- площадь;
- назначение;
- местоположение.

Корректировка на вид передаваемых прав

Поскольку Объект оценки находится на праве собственности, и отобранные Объекты-аналоги передаются в собственность корректировка на вид передаваемых прав не производилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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.

Поправка на торг для земельных участков населенных пунктов составляет **-12%**.

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна **0%**.

Корректировка на дату предложения

Поправка на время продажи / предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за основу брались данные близкую к дате оценки. В связи с этим оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

Корректировка на категорию земель

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки имеют одинаковую категорию, корректировка не производилась.

Корректировка на размер участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера

участка¹¹.

Таблица 8. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K _S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

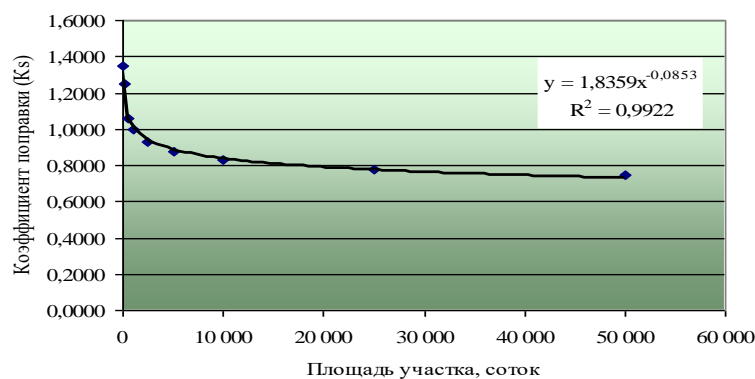


Рисунок 4. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{K_{SOO}}{K_{SOA}} - 1 \right) \times 100\% ;$$

Где: K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

K_{SOO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

K_{SOA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 9. Расчет корректировки на площадь для земельного участка, общей площадью 1500 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 500,0	400,0	5 500,0	600,0
Коэффициент корректировки (K _S)	0,984	1,101	0,881	1,064
Корректировка на площадь, %	-	-10,6%	11,7%	-7,5%

¹¹ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Корректировка на назначение

Объект оценки и объекты-аналоги имеют назначение: под офисно-торговую застройку, следовательно корректировка не применяется.

Корректировка на различие в местоположении

При развитом рынке земельных участков поправки на местоположение делаются на основе метода парных продаж, т.е. сравнением проданных земельных участков (в расчете на 1 кв.м. площади), которые отличаются друг от друга только местоположением. Другим методом внесения поправок по данному элементу сравнения является сопоставление кадастровой стоимости земельных участков, которая, как известно, зависит от двух факторов: местоположения и разрешенного использования.

Корректировка не применялась так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены Приволжском районе г. Казани.

Расчеты справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведены в таблице ниже.

Отчет №ПИФ-001-08/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 10. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 500,0	400,0	5 500,0	600,0
Стоимость предложения, руб.		2 600 000	40 000 000	6 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		6 500,00	7 272,73	10 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 500,00	7 272,73	10 000,00
Поправка на уторгование, %		-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 733,00	6 414,55	8 820,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 733,00	6 414,55	8 820,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 733,00	6 414,55	8 820,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 733,00	6 414,55	8 820,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 733,00	6 414,55	8 820,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,984	1,101	0,881	1,064
Корректировка на площадь	-	-10,6%	11,7%	-7,5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 125,30	7 165,05	8 158,50
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 125,30	7 165,05	8 158,50
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138	РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Яркая, 17Ж	РТ, г. Казань, ул. Техническая	РТ, г. Казань, ул. Героев Хасана, 11
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 125,30	7 165,05	8 158,50
Средневзвешенное значение, руб./м ²			6 816,3	
Площадь земельного участка, м ²			1 500	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			10 224 450	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			10 224 000	

3.6. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 08 октября 2021 г.:

Таблица 11. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость без учета НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	10 224 000	НДС не облагается	10 224 000

4. Итоговое заключение

4.1. 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.

4.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, по состоянию на 08 октября 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость без учета НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с учетом НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., адрес: РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	10 224 000	НДС не облагается	10 224 000

10 224 000 руб. (НДС не облагается)
(Десять миллионов двести двадцать четыре тысячи) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

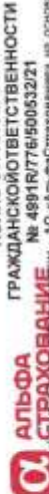
15 октября 2021.

5. Приложения

5.1. Документы Оценщика



ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ
ГРАЖДАНСКОГО ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 489167761600003221



Наименование: ИП Гордеева Надежда Васильевна
ИИН: 16591083024
Место нахождения: г. Павлодар, ул. Фучина, 85, кв.3

Объект страхования: имуществом интересов, связанных с
Выполнением обязательств по причине кражи имущества интересам Выгодополучателей
в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной де-
ятельности.

Страхование: 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.

Срок действия Договора страхования:
Договор вступает в силу с 02.11.2015 г. и действует до 02.11.2016 г.

АО «Альфа Страхование»
ИП Гордеева Надежда Васильевна
Место и дата выдачи полиса:
г. Павлодар, ул. Фучина, 85, кв.3

Страхователь:
ИП Гордеева Надежда Васильевна
ИИН: 16591083024
Место и дата выдачи полиса:
г. Павлодар, ул. Фучина, 85, кв.3

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 489167761600004421



Наименование: ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
ИИН: 16591407546
Место нахождения: г. Павлодар, ул. Хурсина Малюткина, д. 42, оф.5

Объект страхования: имуществом интересов, связанных с
Выполнением обязательств по причине кражи имущества интересам
Выгодополучателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при
осуществлении Застрахованной деятельности.

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

Лимиты ответственности: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому
случаю.

Срок действия Договора страхования:
Договор вступает в силу с 02.11.2015 г. и действует до 02.11.2016 г.

АО «Альфа Страхование»
ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
Место и дата выдачи полиса:
г. Павлодар, ул. Фучина, 85, кв.3

Страхователь:
ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
ИИН: 16591407546
Место и дата выдачи полиса:
г. Павлодар, ул. Фучина, 85, кв.3

5.2. Документы на Объект оценки

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Министерства экономического развития Российской Федерации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2021, поступающего на рассмотрение 06.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021 г. № КУВН-002/2021-132039352			
Кадастровый номер:		16:50/171201/48	
Номер кадастрового квартала:		16:50/171201	
Дата прекращения кадастрового учета:		16.04.2006	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Иной номер: 16-50-06-19-01-0009; Кадастровый номер: 16:50:17 (2 01: 0048)	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Привокзальный район, ул. Оренбургский тракт.	
Площадь, кв.м:		1500 кв.м. 13.56	
Кадастровая стоимость, руб.:		11820685	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50/171201/490	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные)	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее установленные"	
Сведения о заявителе:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Каримова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", 7716580524	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

Центральный отдел ГАУ ФАИИ Росреестр
г. Казань, ул. Вятская, д. 24

Уполномоченный сотрудник
Вагуманова А.Р.
Время: 11:16
8.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Служебное: 80307571301/МДМ/16713010340030000 Выдано: Регистратор Действительно с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021 г. № КУВН-002/2021-132039352			
Кадастровый номер:		16:50/171201/48	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанской группировки" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-01/201/2009-491 16.10.2009 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	ипк:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		16.10.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/201/2009-491
	сроки, на которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанской группировки" под управлением ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

Центральный отдел ГАУ ФАИИ Росреестр
г. Казань, ул. Вятская, д. 24

Уполномоченный сотрудник
Вагуманова А.Р.
Время: 11:16
8.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Служебное: 80307571301/МДМ/16713010340030000 Выдано: Регистратор Действительно с 23.03.2021 по 23.06.2022	

*Отчет №ПИФ-001-08/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
08.10.2021г. № КУВН-002/2021-132039332			
Кадастровый номер:		16:50:171201-08	
6	Заявления в судебном порядке о правах требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о взысканиях в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Привообразованы и сведения о наличии соглашения, а не рассмотрены заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

ЗАЯВКА ПОДПИСАНА ИЛИ АКС ФИС ЕГРН
Принятая печать (ФБУ «ФРС») г. Калининград
Уполномоченный сотрудник: Виноградов А.Р.
Дата: 08.10.2021 г.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАЦИОННЫЙ ЦЕНТР	ИННОВАЦИИ, ФИНАНСЫ
Сертификат: 302772132-4441071421430410000 Владимир Репинер Действителен с 23.03.2011 по 23.08.2022	

Раздел 3 Лист 4

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

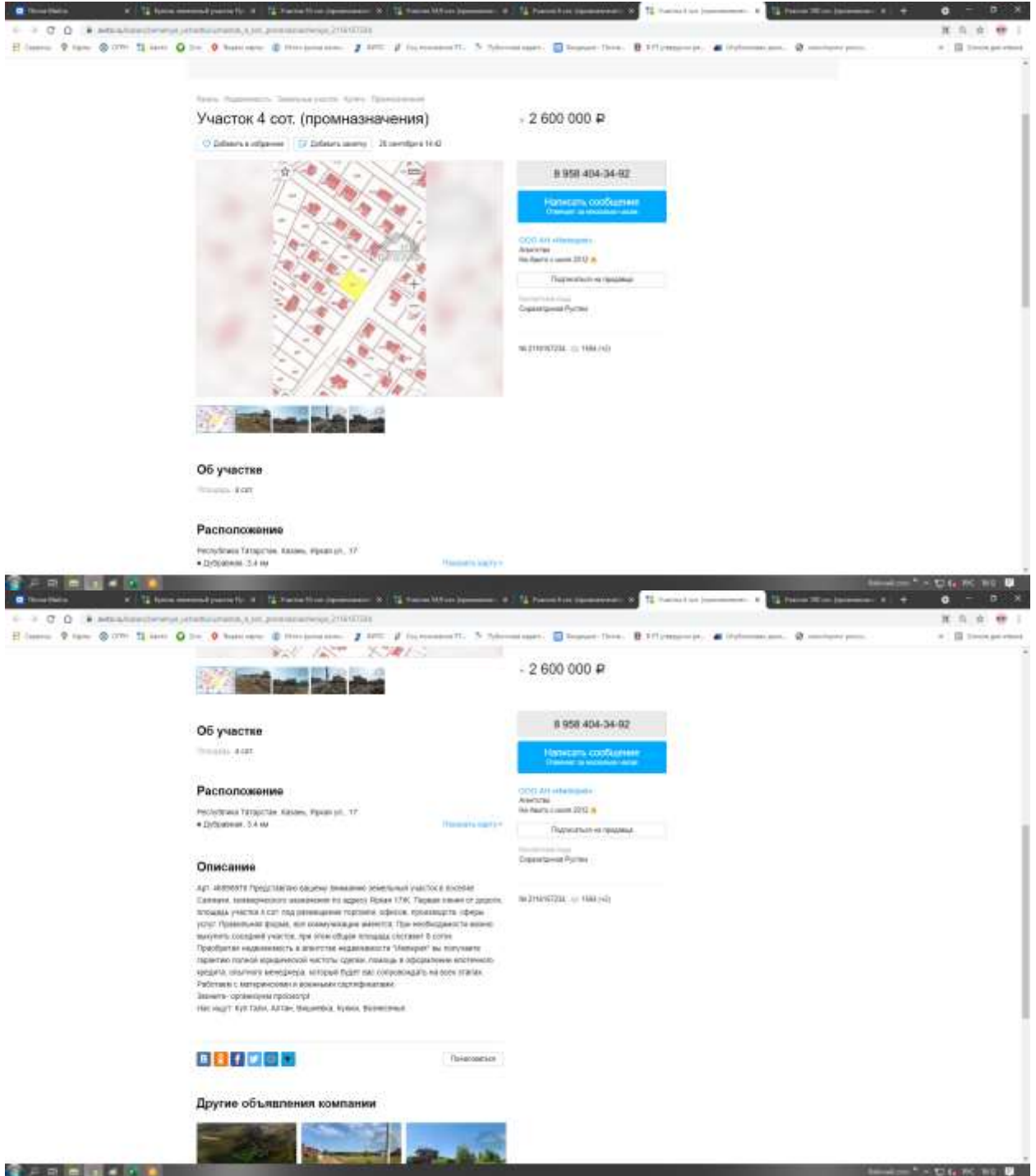
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3-1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
08.10.2021г. № КУВН-002/2021-132039332			
Кадастровый номер:		16:50:171201-08	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Основные сведения		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАЦИОННЫЙ ЦЕНТР	ИННОВАЦИИ, ФИНАНСЫ
		Сертификат: 302772132-4441071421430410000 Владимир Репинер Действителен с 23.03.2011 по 23.08.2022	

Уполномоченный сотрудник: Виноградов А.Р.
Дата: 08.10.2021 г.



5.3. Объявления СМИ



Отчет №ПДФ-001-08/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 55 сот. (промназначения) - 40 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Выбрать 17.02

8 843 290-16-89

Написать сообщение
Позвонить агенту

Агентство недвижимости
"Юник"
Амстеров
На сайте с апреля 2015

Позвонить по телефону

Сотрудники
Денис

8 (215) 273-06-00 (4)

Объект
Площадь: 55 сот.

Расположение

Расположение Татарстан, Казань, Промышленный район,
ул. Амстеров, 3 км

Описание

Вашему вниманию предлагается два соседних земельных участка общей площадью 55 соток под строительство коммерческого помещения. ТЦ, магазин, складской участок и др. в аренду, автомобильные средства, автомобильные стеллы, административные строения, офисы, котельная.

ул. Амстеров, 3 км (левая зона ПЗ)

Есть проект Торгового центра и договоренность по размещению в нем в качестве торгового центра крупного кружкового ритейлера

В собственности, все документы, без обременений
Публичка Турист Модерн и Акционерная Палаточная Таборная

Номер объекта: 80/012/201/0378

ВКонтакте

Другие объявления компании

Участок 55 сот. (промназначения) - 40 000 000 ₽

8 843 290-16-89

Написать сообщение
Позвонить агенту

Агентство недвижимости
"Юник"
Амстеров
На сайте с апреля 2015

Позвонить по телефону

Сотрудники
Денис

8 (215) 273-06-00 (4)

Участок 55 сот. (промназначения) - 40 000 000 ₽

Участок 55 сот. (промназначения) - 40 000 000 ₽

Участок 55 сот. (промназначения) - 40 000 000 ₽

Отчет №ПДФ-001-08/2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 6 сот. (промназначения) - 6 000 000 ₽

Добавить избранное · Добавить закладку · 6 октября 19:55

8 958 725-61-08

Написать сообщение

Адрес (176) недвижимости 4101716
Адрес: Казань
На карте 6 декабря 2016

Позвонить и написать

№ 2122660716, 176 (уч)

Об участке
Площадь: 6 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, 3-й ул. Парка Асиян, 11
• Парк, 1.6 км • Проспект Победы, 1.7 км • Аэровокзал, 2.8 км

Описание

Площадь: 6 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, 3-й ул. Парка Асиян, 11
• Парк, 1.6 км • Проспект Победы, 1.7 км • Аэровокзал, 2.8 км

Описание

Объект №03180 Земля под коммерцию в центре районе Казань

Равный участок правильной формы во дворе коммунальной площадке 6 соток.

Ориентир-направление улицы газотран и водосток, находится в зоне Ж и вид разрешенности использование участка

- населенная многоэтажная жилая застройка
- школа
- область торговли
- общественные парковки
- политехническое образование
- основные услуги связи
- оборудование для размещения рекламной рекламы
- и много другое

Рядом: Сеть супермаркетов, спортивный комплекс "Динамо", улицы Парная, Казанская, проспект Победы.

Все инфраструктура района в шаговой доступности.

никаких обременений, ГИЗ) на руках.

Задачи:

Выводы:

Владельцы земельного участка при звонке по телефону просьба позвонить.