

2022

Отчет

№ ПИФ-001/12-2022

об определении справедливой
(рыночной) стоимости недвижимого
имущества

Дата оценки: 02 октября 2022 года

Дата составления отчета: 02 октября 2022 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»
02.10.2022



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«02» октября 2022 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №12 от 27.09.2022 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, Республика Татарстан, 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 №12 от 27.09.2022 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011	1 259,9
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	1 500

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 02 октября 2022 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, 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 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	8 619 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПИФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011	53 461 000	Не применялся	Не применялся
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	10 543 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 02 октября 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	8 619 000	1 723 800	10 342 800
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011	53 461 000	10 692 200	64 153 200
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	10 543 000	НДС не облагается	10 543 000
	ИТОГО	72 623 000	12 416 000	85 039 000

72 623 000 рублей (без НДС)

(Семьдесят два миллиона шестьсот двадцать три тысячи) руб.

или:

85 039 000 рублей (с НДС)

(Восемьдесят пять миллионов тридцать девять тысяч) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

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

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы

использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3,7), МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

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.....	7
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.....	8
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	10
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	10
1.3. Оценщики и специалисты.....	11
1.4. Реквизиты Заказчика.....	12
1.5. Основание проведения оценки.....	12
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности.....	12
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	13
1.8. Форма Отчета.....	13
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	13
1.10. Заключение специальных экспертиз.....	13
1.11. Термины и определения.....	13
2. Сведения об Объекте оценки	16
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	16
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	17
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	17
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	18
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	23
3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-июне 2022 года.....	29
3.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Казани: итоги I квартала 2022 года.....	32
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	46
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	48
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	49
3.6. Анализ наиболее эффективного использования.....	51
4. Процесс оценки	54
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.....	54
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке.....	54
4.3. Доходный подход.....	54
4.4. Затратный подход.....	54
4.5. Сравнительный подход.....	55
4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке.....	55
4.7. Метод сравнения продаж.....	56
4.8. Метод выделения.....	58
4.9. Метод распределения.....	59
4.10. Метод капитализации дохода.....	60
4.11. Метод остатка.....	61
4.12. Метод предполагаемого использования.....	62

4.13. Выводы	63
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.....	64
5.1. Методом сравнения продаж	64
5.2. Выбор единицы сравнения	64
5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам	64
5.4. Введение корректировок к цене аналога	66
5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения	70
5.6. Введение корректировок к цене аналога	73
5.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания	76
5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	83
6. Итоговое заключение	84
6.1. Сертификат качества	84
6.2. Итоговое заключение о стоимости	85
7. Приложения.....	86
7.1. Документы Оценщика	86
7.2. Объявления СМИ.....	93
7.3. Документы на Объект оценки	103

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011	1 259,9
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	1 500

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.

1.1.4. Задача оценки

Задачей оценки является использование результатов оценки для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда.

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

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 рыночной стоимости. Рыночная стоимость — это «наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 02 октября 2022 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 02 октября 2022 по 02 октября 2022 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

- Выписки из ЕГРН на недвижимое имущество.

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://kazan.cian.ru>;
- Информационный портал <https://www.avito.ru>;
- База данных Росстрестра;
- 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 Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

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 4. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»

Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.

1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

Диплом Московской государственной технологической академии о профессиональной переподготовке ПП №454571 от 26 июня 2002 года, регистрационный номер 177 по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

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.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023326-2 от 02 июля 2021 г., направление «Оценка движимого имущества», решение №206, действует с 02 июля 2021 г. до 02 июля 2024 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031565-3 от 09 ноября 2021 г., направление «Оценка бизнеса», решение №225, действует с 09 ноября 2021 г. до 09 ноября 2024 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500019/22, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2022 по 21.06.2023. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Свидетельство №3015 от 12 апреля 2022 г. Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28 октября 2010 года регистрационный номер №0011.

Место нахождения «СРОО»: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1.

Независимость оценщика.

Настоящим оценщик Гордеева Н.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Гордеева Н.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Гордеева Н.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

Сведения о договоре страхования ООО «ФАЦ «Эксперт» с АО «АльфаСтрахование»:

Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица оценочной деятельности (юридическое лицо: ООО «ФАЦ «Эксперт») № 4991R/776/500027/22, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 05.08.2022 по 04.08.2023. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов руб.).

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

Место нахождения: 420111, Республика Татарстан, 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 №12 от 27.09.2022 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».

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.

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 Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ»

1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001/012-2022. Датой составления Отчета является 02 октября 2022 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, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

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 определения

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.

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 недвижимое имущество.

Таблица 5. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011	1 259,9
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	1 500

Таблица 6. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 281,5 кв.м.

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

Таблица 7. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 1259,9 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Помещения №1004
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	этаж №1
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004
Площадь, м ²	1259,9
Кадастровый номер	16:50:060623:1011
Кадастровая стоимость, руб.	53 554 040,14
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-130982905 от 06.10.2021 г.

Таблица 8. Краткая характеристика земельного участка, общей площадью 1500 кв.м.

Характеристика оцениваемого земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов

Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Характеристика оцениваемого земельного участка	
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

Местоположение оцениваемого имущества

Местоположение административного здания: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А.

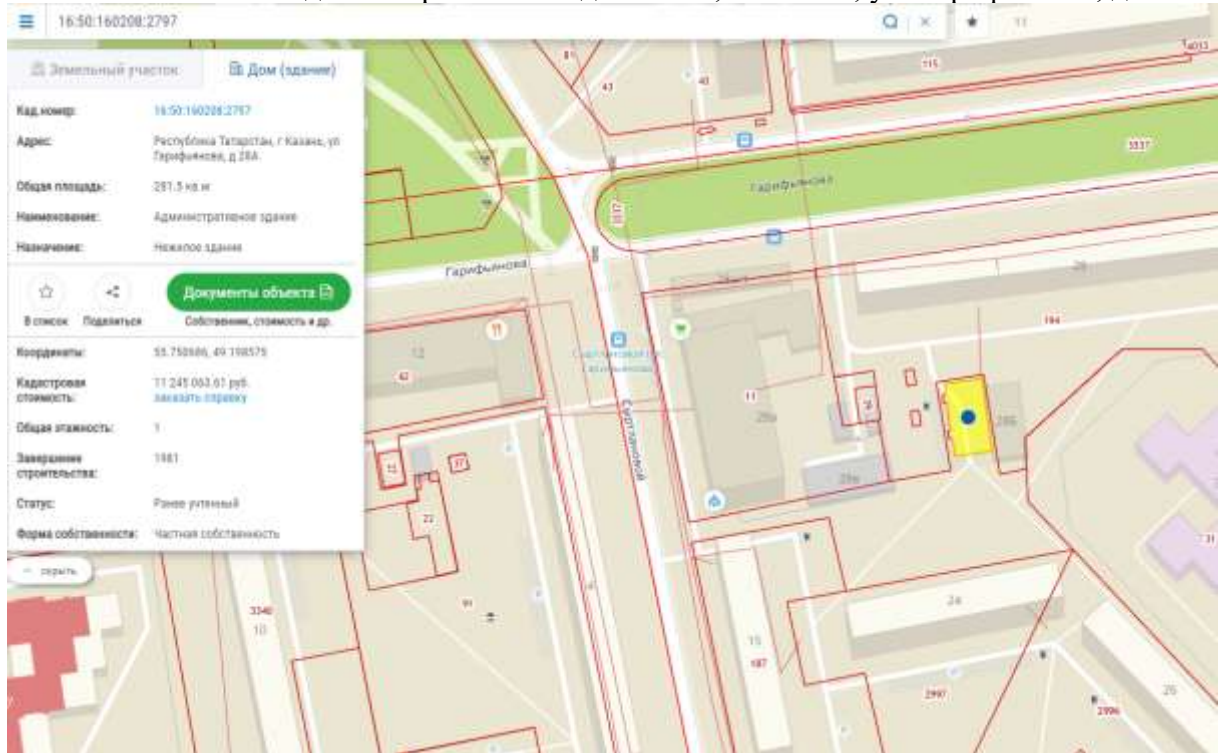


Рис 1. Местоположение административного здания

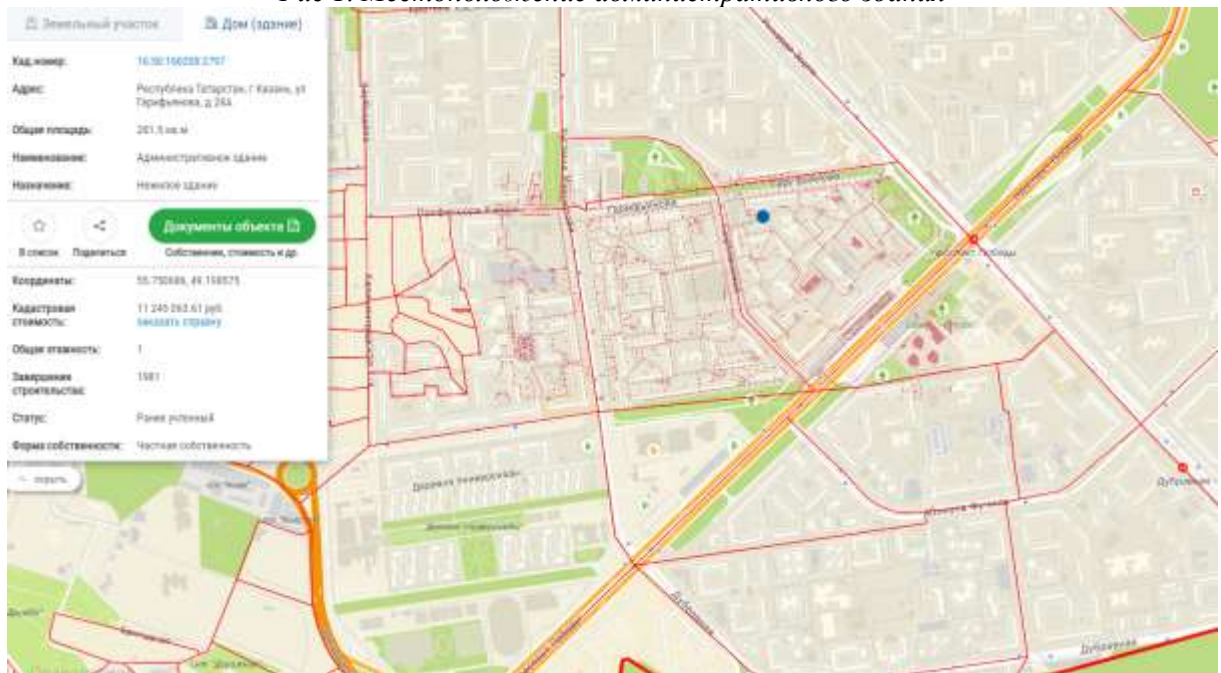


Рис 2. Местоположение административного здания

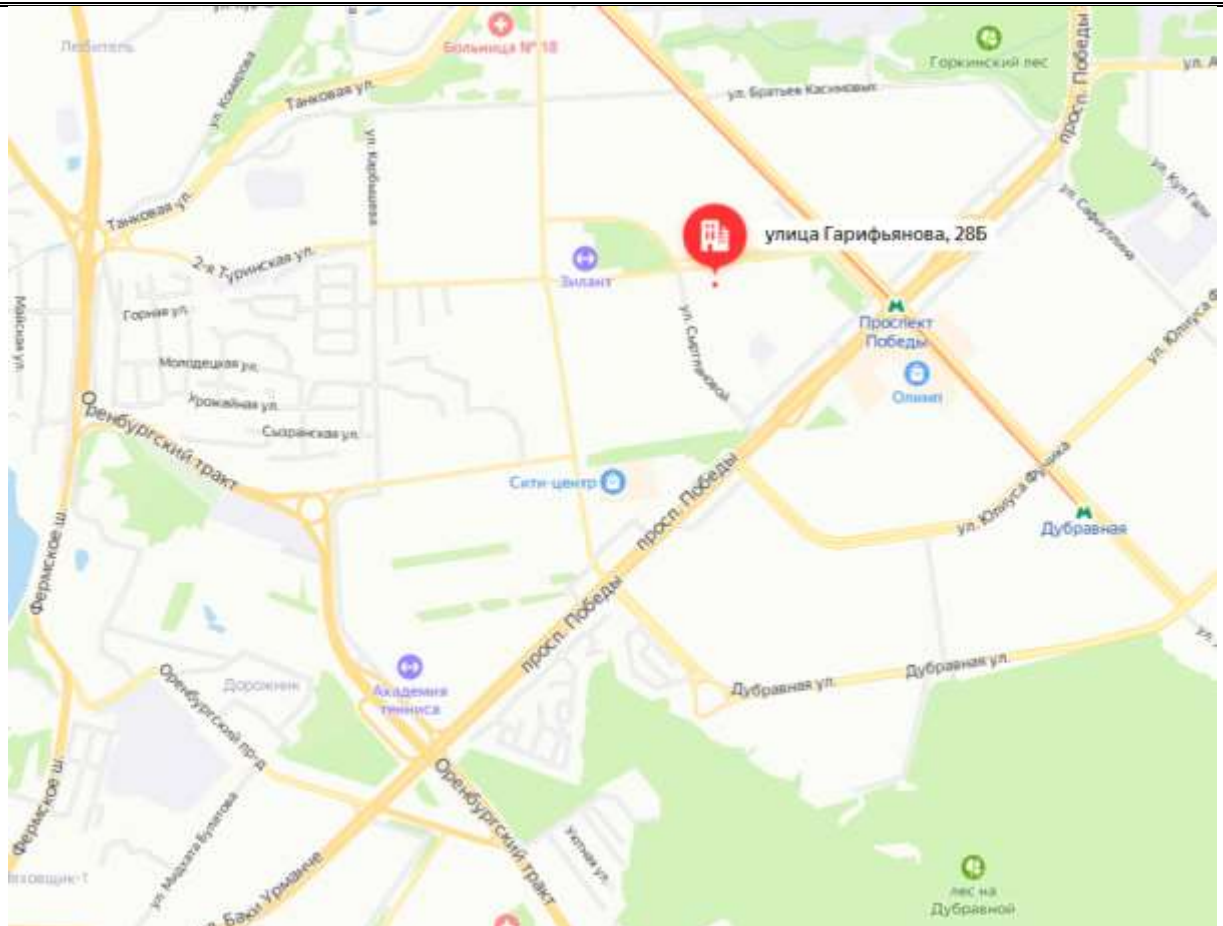


Рис 3. Местоположение объекта оценки

Местоположение нежилого помещения: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1.

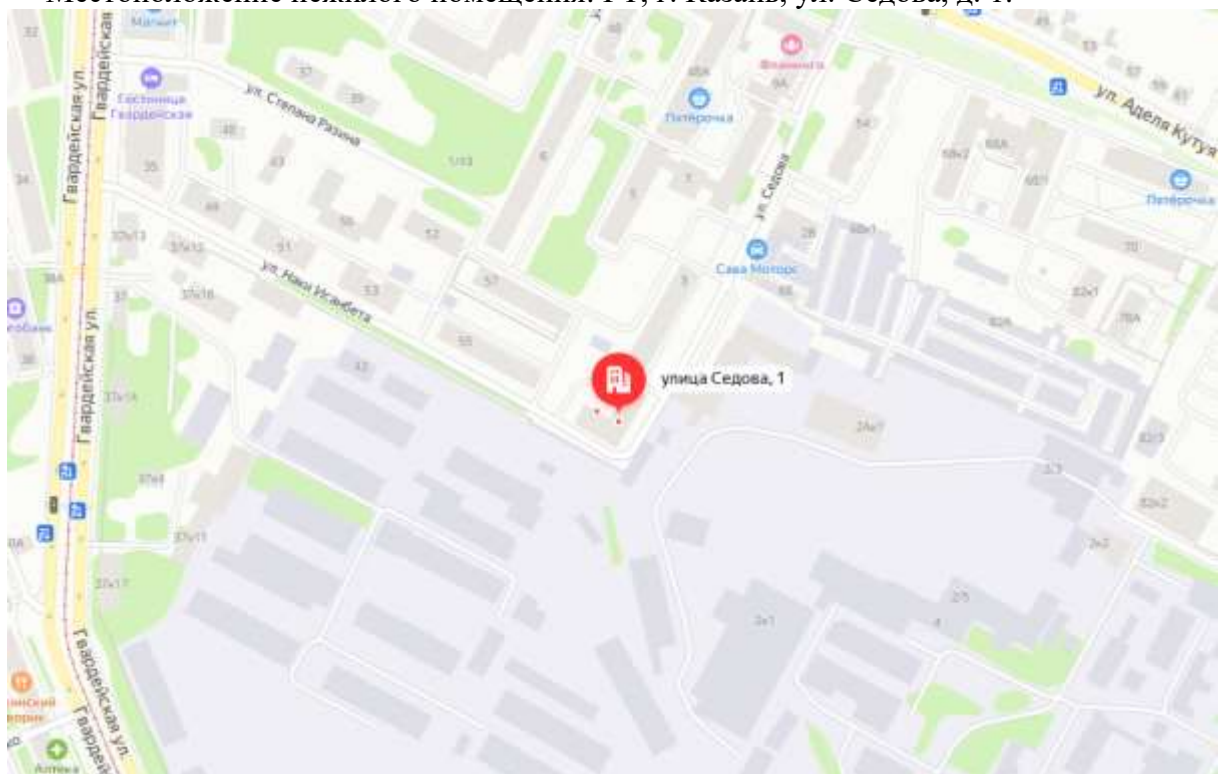


Рис 4. Местоположение нежилого помещения

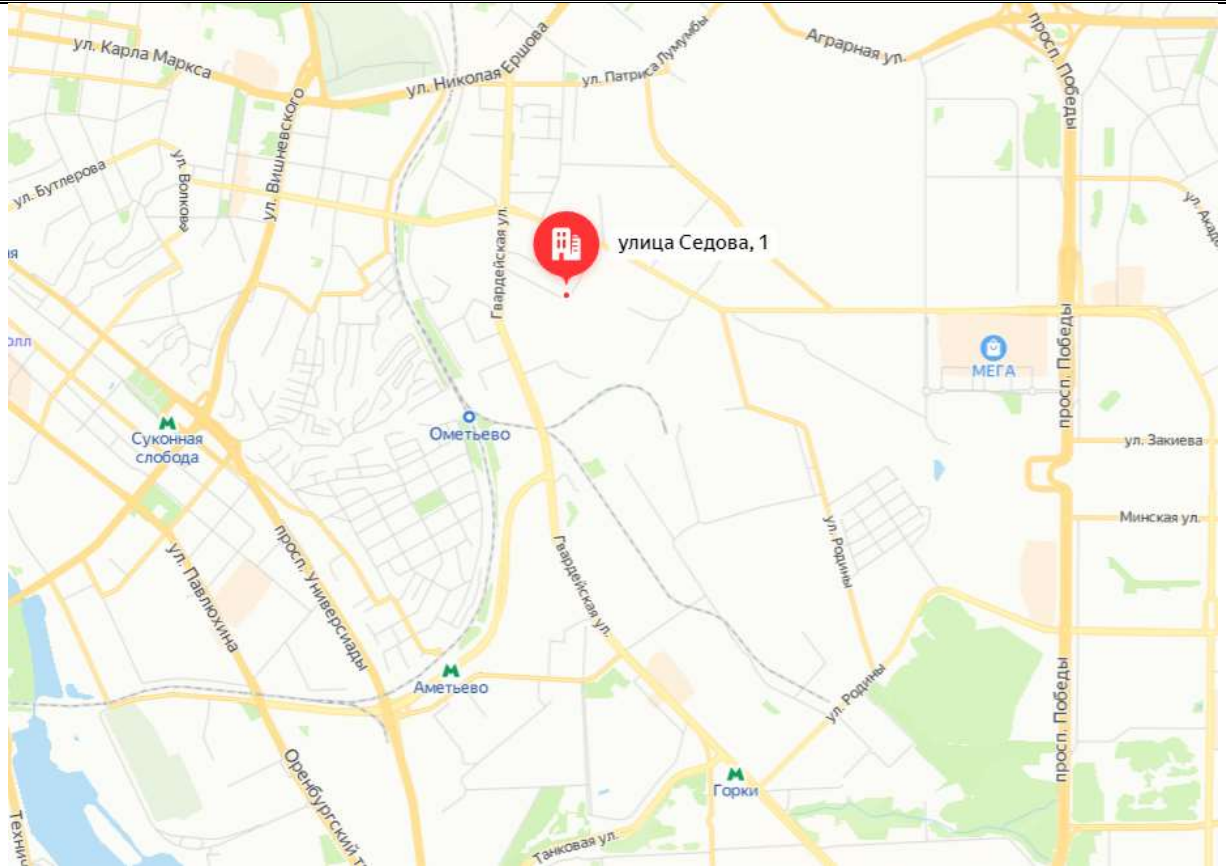


Рис 5. Местоположение нежилого помещения

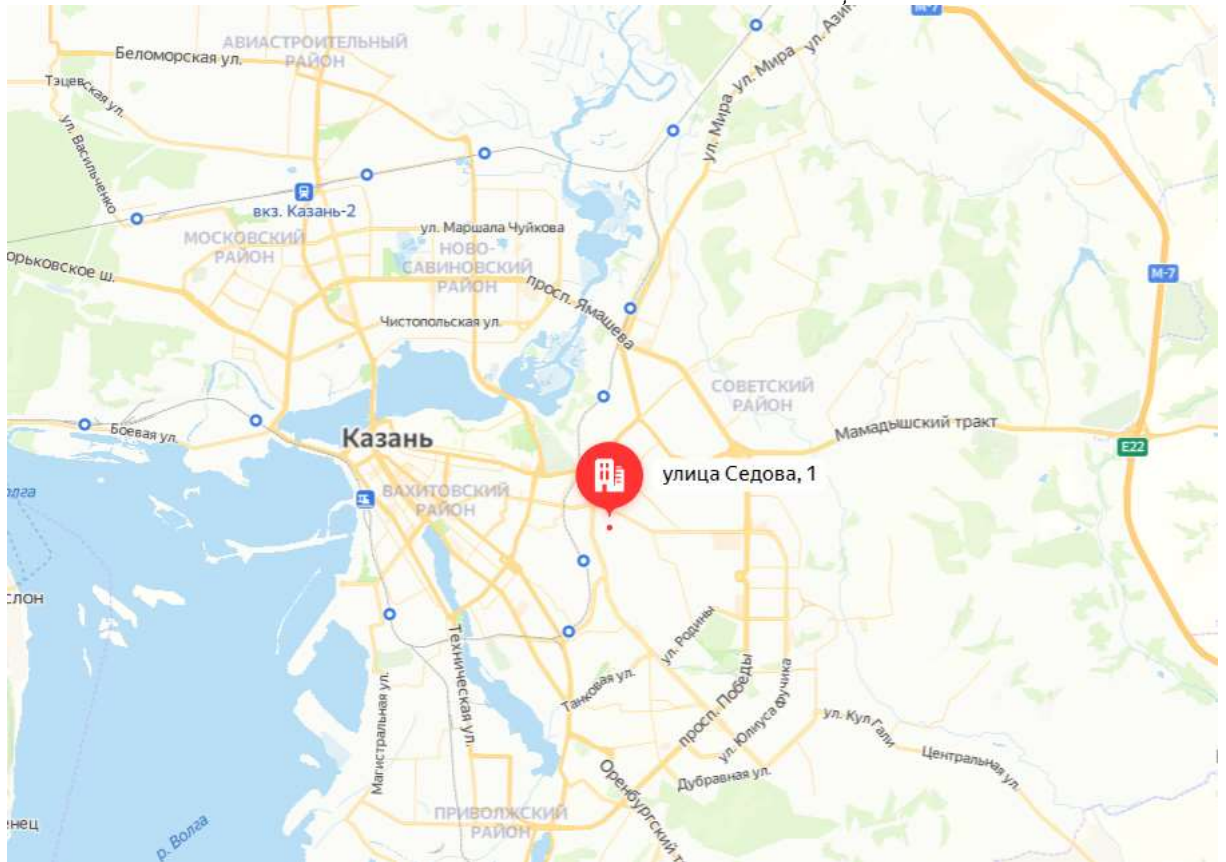


Рис 6. Местоположение нежилого помещения



Рис 7. Местоположение нежилого помещения

Местоположение земельного участка: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт.

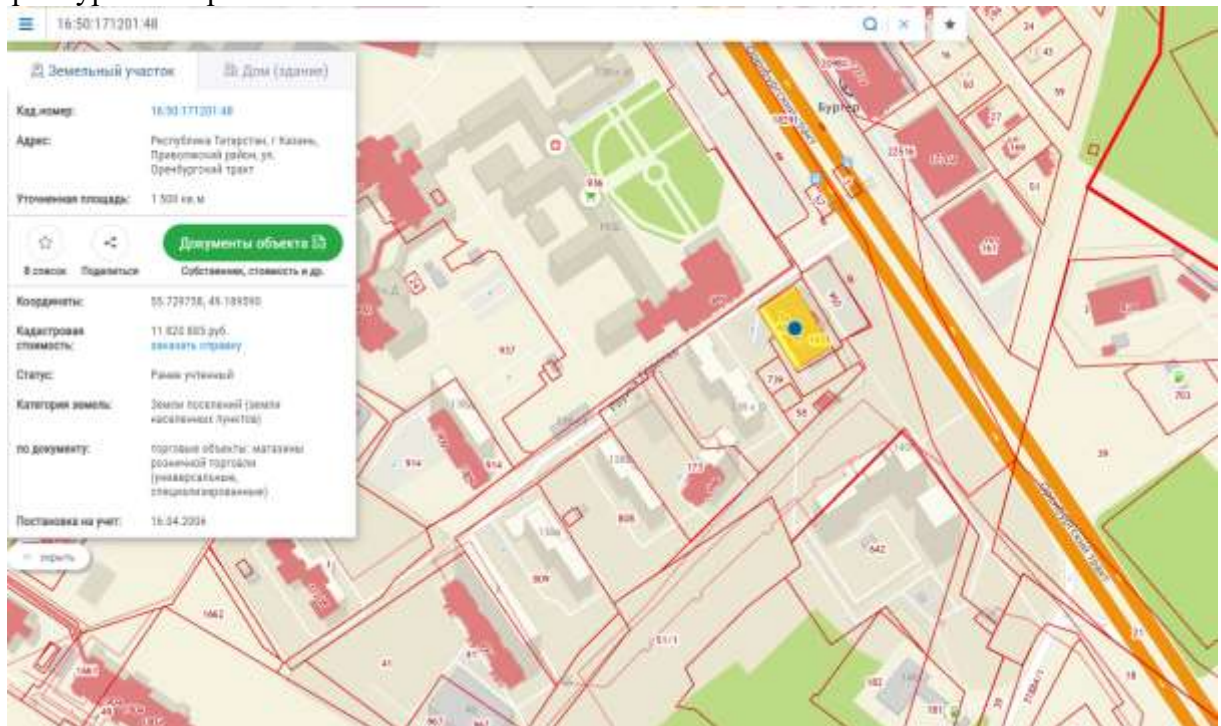


Рис 8. Местоположение земельного участка

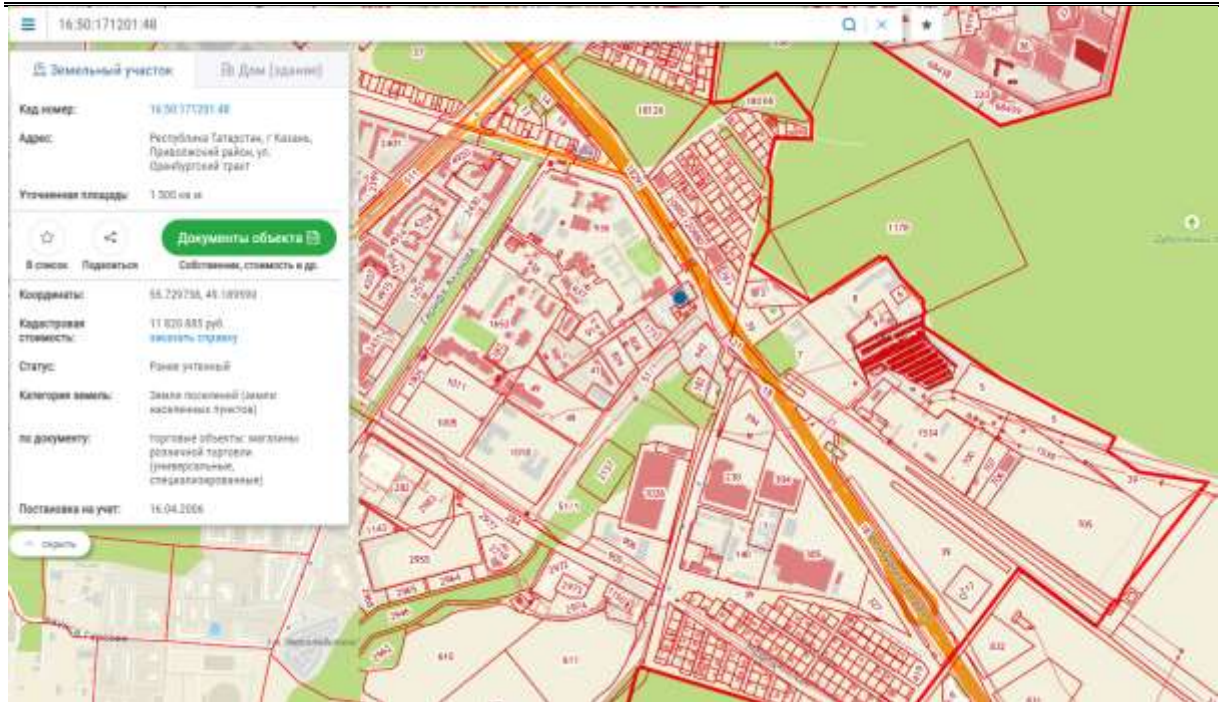


Рис 9. Местоположение земельного участка

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются экономические условия и перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта и достоверность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР и развила вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в

условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад окружил Россию военными базами НАТО, вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия ограниченными силами превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия, выявились многочисленные центры подготовки военных кадров по стандартам НАТО.

Нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на

новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>, зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

№		(в сопоставимых ценах)		
		2021 г.		1 кв. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-0,8

		2021г.	Янв-июль 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+1,0
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+1,8
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,5
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+12,7	+38,1
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+3,5
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-0,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	-3,2
13.	трубопроводного	+7,4	-4,1
14.	автомобильного	+5,0	+0,6
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-4,3
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,2
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+1,1
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июнь 2022. руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+12,8
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,3
21.	Ключевая ставка с 25.07.2022г. составляет, %:	+8,5	+8,0
22.	Инфляция (годовая) на конец июля 2022 года (г/г)	+8,7	+15,1

		(в текущих ценах)	
		2021/2020, %	2022/2021, %
23.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июнь	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+32,0
24.	Кредиторская задолженность организаций на 01.07.22	+18,8	+16,5
25.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,2 % от кредиторск
26.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.07.22	+19,5	+18,7
27.	Средства (вклады, депозиты) физ.лиц, привлечённые банками, на 01.07.22	+5,5	+1,7
28.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.07.22	+23,9	+12,3
29.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+18,3
30.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
31.	Доходы консолидированного бюджета янв-июнь		32,0
32.	Международные резервы (ЗБР), на 26.08.22г. 566,8 млрд. долл. США	+8,3	-8,0
33.	Фонд национального благосостояния, на 01.08.22г. 12,16 трлн. руб. или 198,3 млрд. долл. США (8,1% от ВВП)	-0,5	-11,7
34.	Государственный внешний долг, на 01.08.22г. 56,8 млрд. долл. США	+5,3	-3,3

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Вместе с тем, санкции против России ударили по всей мировой экономике: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации всех стран.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок куплипродажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Данные Росреестра по Москве:





Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае

рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/
3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg,
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.09.2022 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт

3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-июне 2022 года²

Производство товаров и услуг

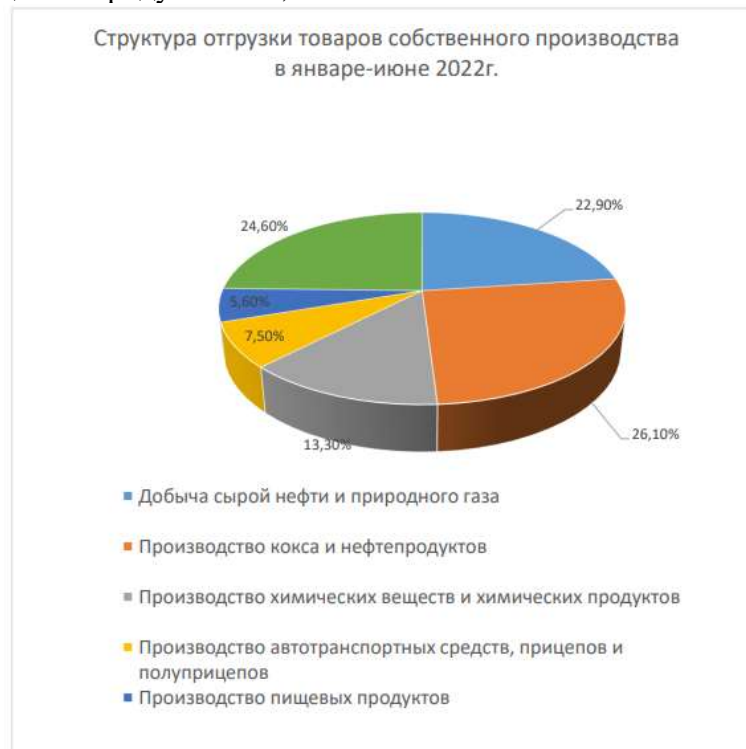
В январе-июне 2022г. оборот организаций всех видов деятельности составил 4630,8 млрд. рублей, что на 14,6% больше показателя января-июня 2021 года.

Индекс промышленного производства в январе-июне 2022г. по сравнению с январем-июнем 2021г. составил 107,9%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-июне 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. составили: добыча полезных ископаемых - 106,6%; обрабатывающие производства - 109,2%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 101,5%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 102,4%.

В январе-июне 2022г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2354,6 млрд. рублей. По сравнению с январем-июнем 2021г. рост составил 29,4%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 22,9%, производство кокса и нефтепродуктов – 26,1%, производство химических веществ и химических продуктов – 13,3%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 7,5%, производство пищевых продуктов – 5,6%.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» в январе-июне 2022г., составил 163,5 млрд. рублей, или 110,2% к уровню января-июня 2021г.

² https://cesi.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_3340136.pdf

Объем работ в июне 2022г. составил 42,1 млрд рублей, что на 13,7% больше уровня июня 2021г. и на 41,7% больше мая 2022г.

За январь-июнь 2022г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 60,1 млрд. рублей, или 119,2% к уровню января-июня 2021г.

Строительство объектов социально-культурной сферы

В январе-июне 2022г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию:

	Введено в январе-июне 2022г.	В % к январю-июню 2021г.
Дошкольные образовательные организации, мест	55	-
Больничные организации, коек	147	в 7,4 р.
Амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	23	56,1
в т.ч. в сельской местности, посещений в смену	23	56,1
Бани, мест	6	37,5
Учреждения культуры клубного типа, мест	550	183,3
в т.ч. в сельской местности, мест	550	183,3
Спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	1456	77,4
Торгово-развлекательные центры, кв.м	14130	-
Торгово-офисные центры, кв.м	1478,4	24,5
Гостиницы, мест	500	-

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-июне 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 104,3 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2021г. – 100,4%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец июня 2022г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 932,1 тыс. голов (на 4,4% ниже аналогичного периода 2021г.), из него коров – 321,4 тыс. голов (на 1,9% меньше), свиней – 512,0 тыс. голов (на 0,9% меньше), овец и коз – 349,5 тыс. голов (на 3,2% меньше), птицы – 19318,9 тыс. голов (на 2% меньше).

За январь-июнь 2022г. на одну корову в сельскохозяйственных организациях было надоено в среднем 3544 кг молока, что на 5,8% больше показателя соответствующего периода 2021г. Яйценоскость кур-несушек выросла на 1,9% и составила 158 штук яиц.

В январе-июне 2022г. по сравнению с январем-июнем 2021г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, производство молока и производство яиц выросло на 1,6%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 0,7%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-июне 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. производство молока выросло на 3% (в январе-июне 2021г. по сравнению с январем-июнем 2020г. рост на 1,2%), производство яиц увеличилось на 3,4% (рост на 1,2%). Производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 0,3% (в январе-июне 2021г. по сравнению с январем-июнем 2020г. рост на 0,4%).

В январе-июне 2022г. по сравнению с январем-июнем 2021г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось увеличение удельного веса птицы.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-июне 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 6959,6 млн ткм (137,3% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-июне 2022г. составил 653,7 млн пасс-км (96,7% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли

В январе-июне 2022г. оборот розничной торговли составил 581,0 млрд. рублей (97,3% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июне 2022г. составил 149505 рублей.

В январе-июне 2022г. оборот розничной торговли на 92,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,5%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия в январе-июне 2022г. составил 45,8%, непродовольственных товаров – 54,2%.

В январе-июне 2022г. населению республики оказано платных услуг на 166,7 млрд. рублей, что на 6,7% выше аналогичного показателя января-июня 2021г.

В январе-июне 2022г. в структуре объема платных услуг 80,9% приходилось на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 22,7%, транспортные услуги – 17,6%, бытовые услуги – 14,8%, телекоммуникационные услуги - 8,8%, услуги системы образования – 10,2%, медицинские услуги – 6,8%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-июне 2022г. составил 37,8 млрд. рублей, или 103,5% к уровню января-июня 2021г.

Объем бытовых услуг населению в январе-июне 2022г. составил 24,7 млрд. рублей, или 113,0% к уровню января-июня 2021г.

В январе-июне 2022г, в структуре объема бытовых услуг 84,8% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 35,4%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 35,8%, услуги парикмахерских – 8,0%, ритуальные услуги – 5,6%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июне 2022г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 99,7% (в июне 2021г. – 101,1%).

Индекс потребительских цен в январе-июне 2022г. по сравнению с январем-июнем 2021г. составил 114,9%.

Индекс цен на непродовольственные товары в июне 2022г. к предыдущему месяцу составил 99,6% (в июне 2021г. – 101,5 %).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июне 2022г. по сравнению с январем-июнем 2021г. составил 136,3%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 127,5%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-мае 2022г. составила 49390,6 рубля, или 117,3% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-мае 2022г. составила 102,4% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в апреле-июне 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2026,8 тыс. человек, или 51,9% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1978,2 тыс. человек (97,6% рабочей силы) были заняты в экономике и 48,6 тыс. человек (2,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,5%.

На конец июня 2022г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 10,4 тыс. человек (по оценке 0,51% рабочей силы, на конец июня 2021г. – 0,98%), из них 8,3 тыс. человек получали пособие по безработице (79,5 % от общего числа зарегистрированных безработных).

3.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Казани: итоги I квартала 2022 года³

По итогам I квартала 2022 года на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Казани представлено более 800 объектов. Больше всего предложений приходится на аренду – 60%.

³ file:///C:/Users/%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%202/Downloads/analytic_fj3c74.pdf

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ И АРЕНДЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЗАНИ

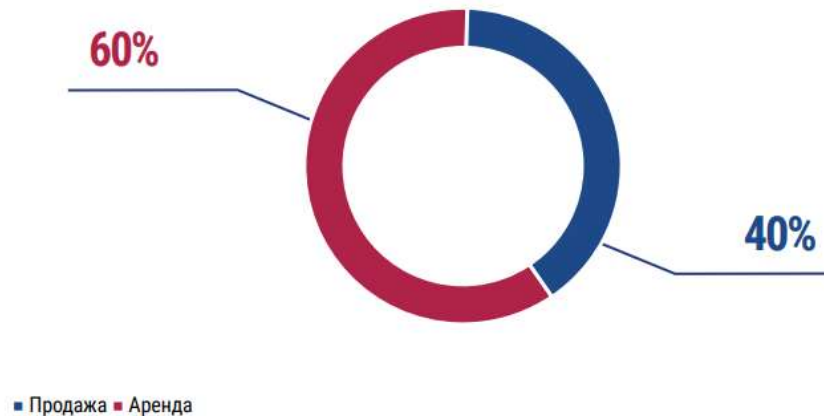


Рисунок 1. Структура заявленных предложений коммерческой недвижимости к продаже и аренде в г. Казани по итогам I квартала 2022 года

На рынке продажи коммерческой недвижимости наибольшую долю занимают ПСН (помещения свободного назначения) - 40%, на втором месте – офисная недвижимость (26%). Доля торговой и производственно-складской недвижимости составляет 21% и 13% соответственно.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ К ПРОДАЖЕ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2022 ГОДА

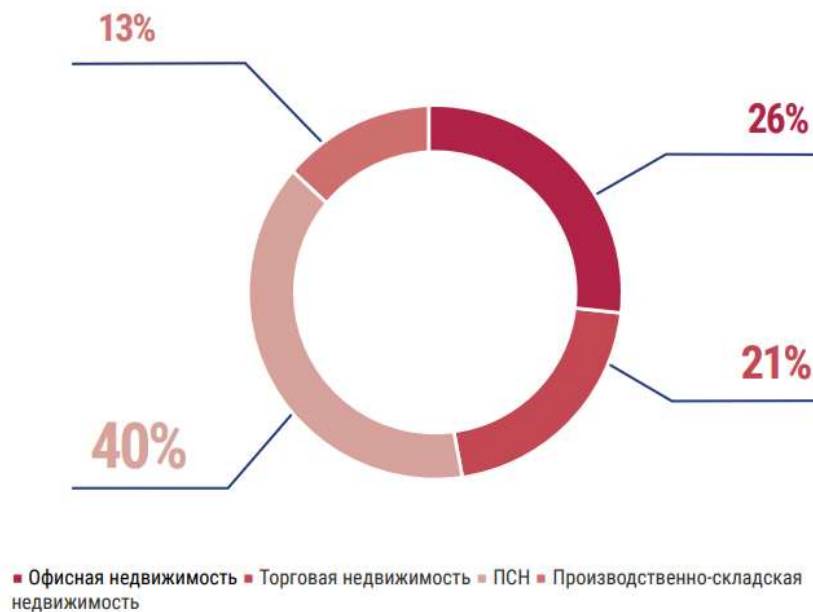


Рисунок 2. Распределение заявленных предложений коммерческой недвижимости в г. Казани к продаже по итогам I квартала 2022 года

На рынке аренды коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2022 года наблюдается похожая ситуация: наибольшую долю на рынке занимает недвижимость свободного назначения (37%). Далее идет офисная недвижимость (27%), после – торговая недвижимость (22%). Наименьшую долю рынка аренды коммерческой недвижимости составляют объекты производственно-складской недвижимости (14%).

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ К АРЕНДЕ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2022 ГОДА**

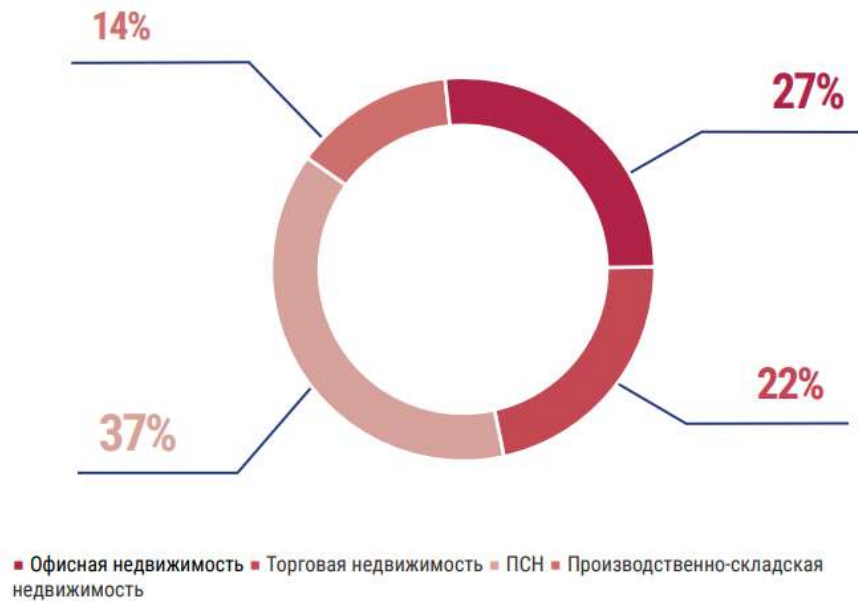


Рисунок 3. Распределение заявленных предложений коммерческой недвижимости в г. Казани к аренде по итогам I квартала 2022 года

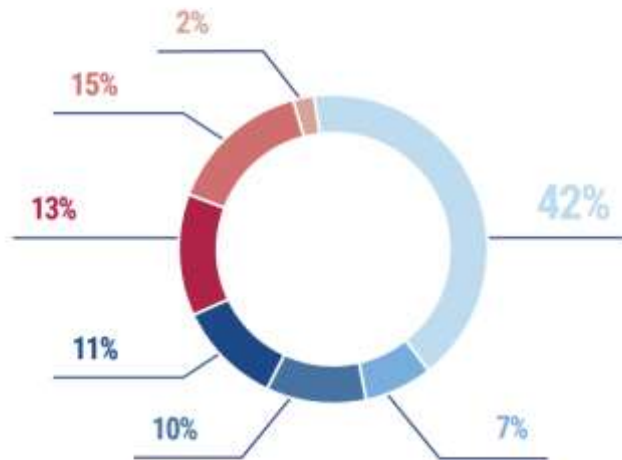
Анализ предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости по районам г. Казани

Город Казань включает семь административных районов:

- Авиастроительный район
- Вахитовский район
- Кировский район
- Московский район
- Ново-Савиновский район
- Приволжский район
- Советский район

Наибольшая доля всех выявленных предложений по продаже офисной недвижимости в г. Казани приходится на территории Вахитовского (42%) и Советского районов (15%). В Авиастроительном районе было обнаружено меньше всего предложений (2%).

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНИ К ПРОДАЖЕ ПО ИТОГАМ I
КВАРТАЛА 2022 ГОДА**

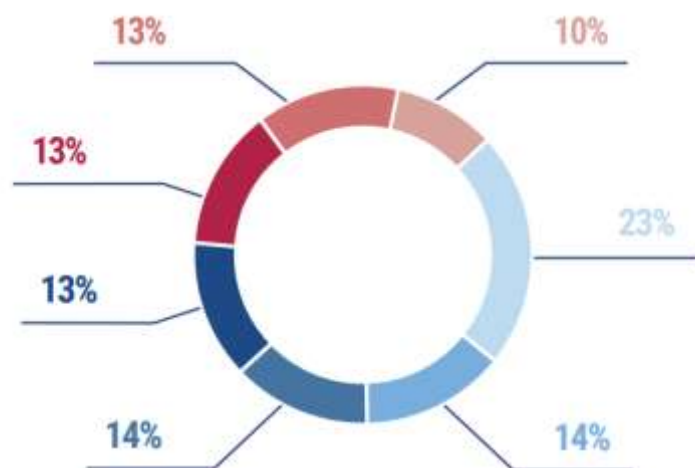


■ Авиастроительный район ■ Вахитовский район ■ Кировский район ■ Московский район
■ Ново-Савиновский район ■ Приволжский район ■ Советский район

Рисунок 4. Распределение заявленных предложений по офисной недвижимости к продаже в г. Казани по итогам I квартала 2022 года

На рынке аренды объектов офисного типа ситуация, следующая: наибольшая доля предложений относится к Вахитовскому району (23%), далее примерно равные доли занимают – Кировский (14%), Московский (14%), Ново-Савиновский (13%), Приволжский (13%) и Советский районы (13%). Наименьшее количество предложений – объектов расположено в Авиастроительном районе (10%).

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНИ К АРЕНДЕ ПО ИТОГАМ I
КВАРТАЛА 2022 ГОДА**



■ Авиастроительный район ■ Вахитовский район ■ Кировский район ■ Московский район
■ Ново-Савиновский район ■ Приволжский район ■ Советский район

Рисунок 5. Распределение по районам заявленных предложений офисной недвижимости в г. Казани к аренде по итогам I квартала 2022 года

На рынке продажи торговой недвижимости большинство объектов зафиксировано в Вахитовском районе г. Казани (21%). Меньше всего предложений представлено в Авиастроительном районе (7%).

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНИ К ПРОДАЖЕ ПО ИТОГАМ I
КВАРТАЛА 2022 ГОДА**

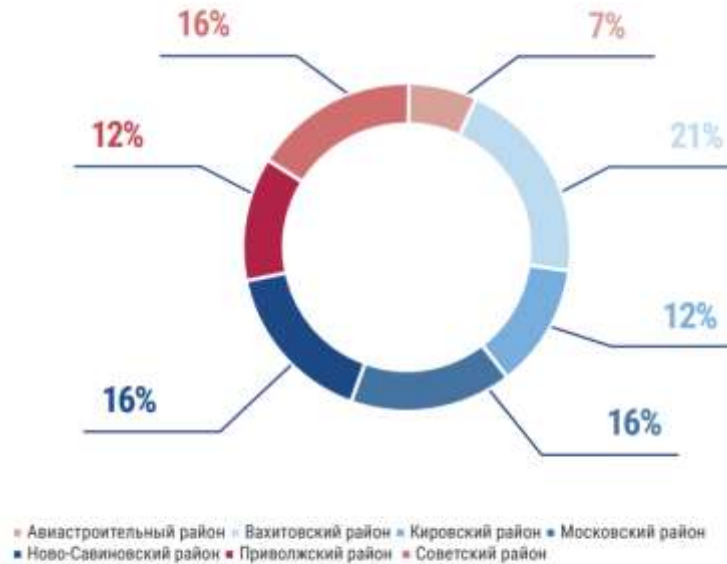


Рисунок 6. Распределение по районам заявленных предложений торговой недвижимости в г. Казани к продаже по итогам I квартала 2022 года

На рынке аренды торговой недвижимости города большинство предложений также приходится на Вахитовский район (24%). Остальные предложения распределены между другими районами. При этом меньше всего предложений обнаружено в Кировском районе (6%).

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНИ К АРЕНДЕ ПО ИТОГАМ I
КВАРТАЛА 2022 ГОДА**

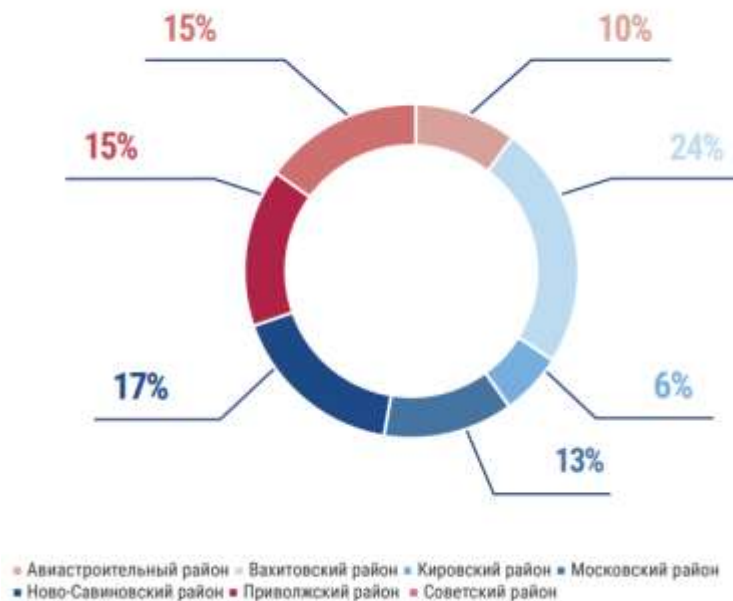
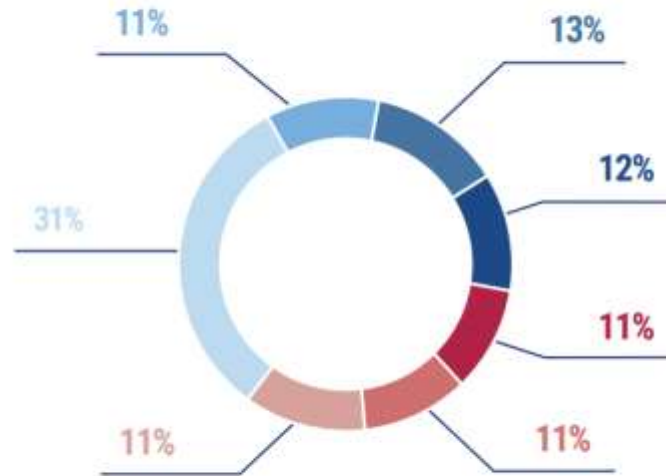


Рисунок 7. Распределение по районам заявленных предложений торговой недвижимости к аренде в г. Казани по итогам I квартала 2022 года

Преобладающая доля рынка продажи недвижимости свободного назначения (ПСН) расположена в Вахитовском районе (31%), в остальных районах доля предложений примерно одинаковая и варьируется от 11 до 13%.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ
НЕДВИЖИМОСТИ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ В Г. КАЗАНИ
К ПРОДАЖЕ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2022 ГОДА**

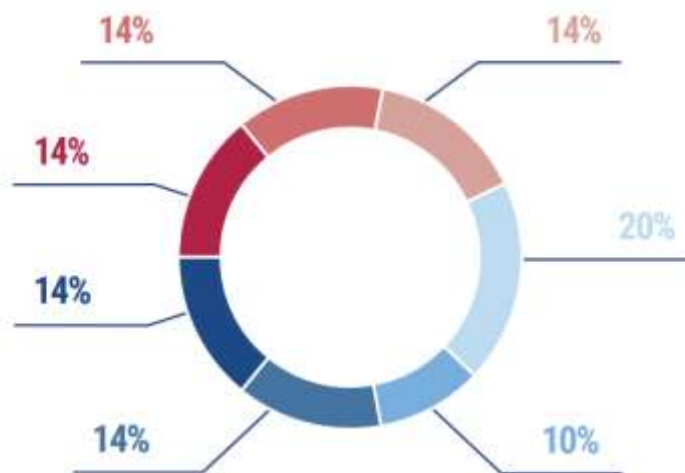


• Авиастроительный район • Вахитовский район • Кировский район • Московский район
■ Ново-Савиновский район ■ Приволжский район ■ Советский район

Рисунок 8. Распределение по районам заявленных предложений недвижимости свободного назначения к продаже в г. Казани по итогам I квартала 2022 года

На рынке аренды недвижимости свободного назначения больше всего предложений представлено в Вахитовском районе (20%), меньше всего – в Кировском районе (10%). На остальные районы приходится равные доли (14%).

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ
НЕДВИЖИМОСТИ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ К АРЕНДЕ В Г. КАЗАНИ
ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2022 ГОДА**



• Авиастроительный район • Вахитовский район • Кировский район • Московский район
■ Ново-Савиновский район ■ Приволжский район ■ Советский район

Рисунок 9. Распределение по районам заявленных предложений недвижимости свободного назначения к аренде в г. Казани по итогам I квартала 2022 года

На рынке производственно-складской недвижимости основную долю занимают предложения по продаже объектов, расположенных в Приволжском районе (19%). Также большие доли занимают Авиастроительный, Советский, Ново-Савиновский районы (17%), меньше всего предложений в Вахитовском районе (2%).

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ К ПРОДАЖЕ
В Г. КАЗАНИ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2022 ГОДА**

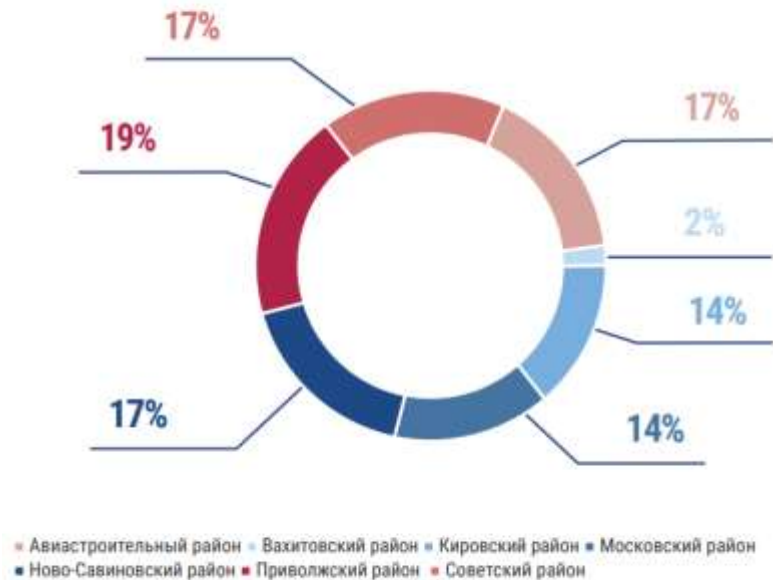


Рисунок 10. Распределение по районам заявленных предложений производственно-складской недвижимости к продаже по итогам I квартала 2022 года в г. Казани

На рынке аренды производственно-складской недвижимости большая часть предложений представлена в Кировском (20%) и Вахитовском районах (19%). На долю Ново-Савиновского района приходится всего лишь 5% объектов производственно-складской недвижимости города.

**РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО РАЙОНАМ ЗАЯВЛЕННЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ
ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ К АРЕНДЕ
В Г. КАЗАНИ ПО ИТОГАМ I КВАРТАЛА 2022 ГОДА**

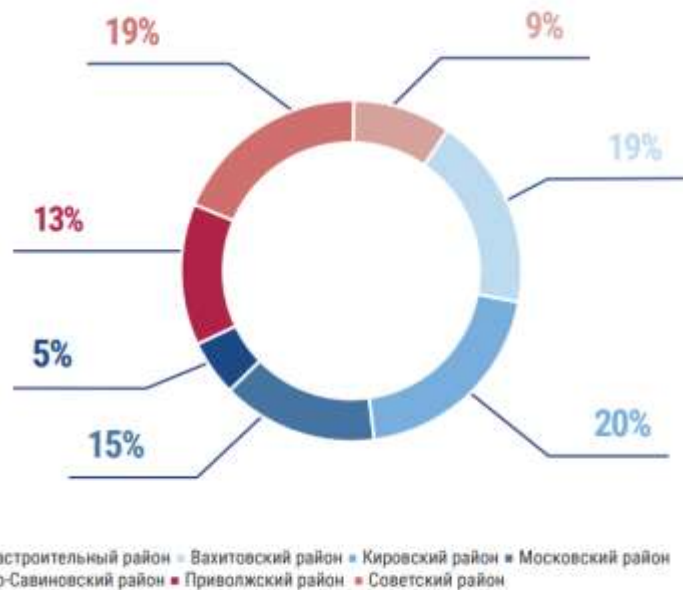


Рисунок 11. Распределение по районам заявленных предложений производственно-складской недвижимости к аренде по итогам I квартала 2022 года в г. Казани

Средние цены предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости г. Казани

Самые высокие средние цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Казани характерны для торговой недвижимости – 126 596 руб./кв. м. и помещений свободного назначения - 115 597. На порядок меньше в среднем платят за покупку недвижимости офисного типа (84 650 руб./ кв. м.). Наименьшая средняя стоимость – 39 337 руб./кв. м. – на рынке производственно-складской недвижимости.

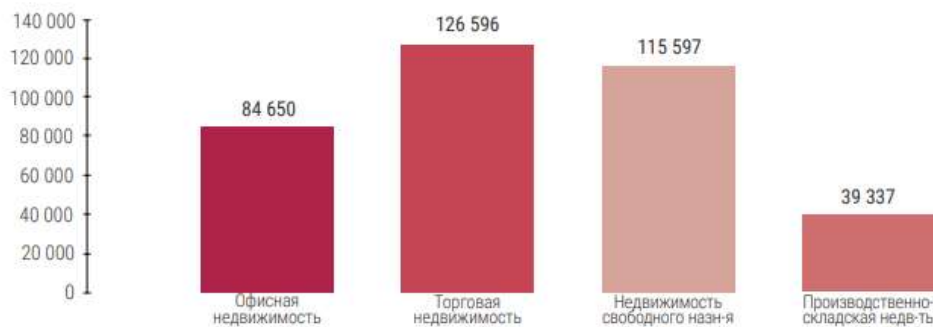


График 1. Средняя стоимость продажи коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв. м.

Наибольшие средние годовые ставки (12 064 руб./кв. м./год) у недвижимости торгового типа. Средние годовые ставки аренды коммерческой недвижимости офисного (8 378 руб./кв. м./год) и у помещений свободного назначения (11 246 руб./кв. м./год). Наименьшие (4 679 руб./кв. м./год) – у производственно-складской недвижимости.

Наибольшие средние годовые ставки (12 064 руб./кв. м./год) у недвижимости торгового типа. Средние годовые ставки аренды коммерческой недвижимости офисного (8 378 руб./кв. м./год) и у помещений свободного назначения (11 246 руб./кв. м./год). Наименьшие (4 679 руб./кв. м./год) – у производственно-складской недвижимости.

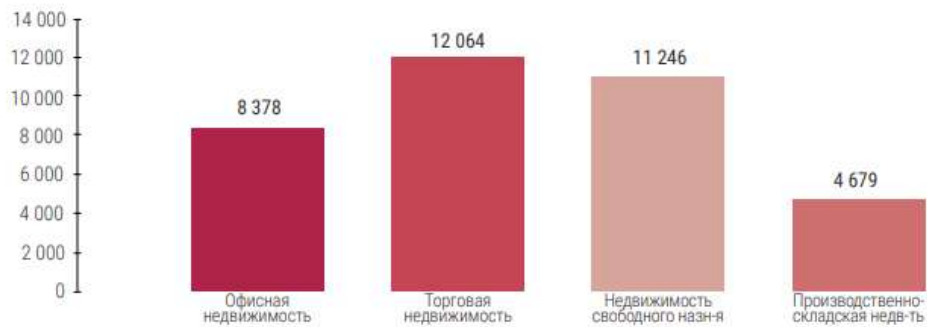


График 2. Средняя стоимость аренды коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м./год

Стоимость предложений по продаже и арендные ставки за 1 кв. м. коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2022 г. представлена в сводной таблице ниже.

Коммерческая недвижимость						
	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м ²	Средняя стоимость, руб./м ²	Максимальная стоимость, руб./м ²	Минимальная арендная ставка, руб./м ² /год	Средняя арендная ставка, руб./м ² /год	Максимальная арендная ставка, руб./ м ² /год
Офисная недвижимость	50 012	84 650	129 282	5 126	8 378	13 604
Торговая недвижимость	74 781	126 596	178 992	7 699	12 064	18 099
Недвижимость свободного назначения	59 278	115 597	181 451	6 473	11 246	16 559
Производственно-складская недвижимость	25 230	39 337	53 323	2 806	4 679	6 741

Коммерческая недвижимость		
	Продажа	Аренда
Офисная недвижимость	84 650	8 378
Торговая недвижимость	126 596	12 064
Недвижимость свободного назначения	115 597	11 246
Производственно-складская недвижимость	39 337	4 679

Средние цены предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости г. Казани по типу недвижимости

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Наибольшая средняя цена продажи недвижимости офисного типа представлена на рынке Московского района и составляет 105 324 руб./кв. м. Самая низкая цена характерна для Кировского района – 60 238 руб./кв. м.

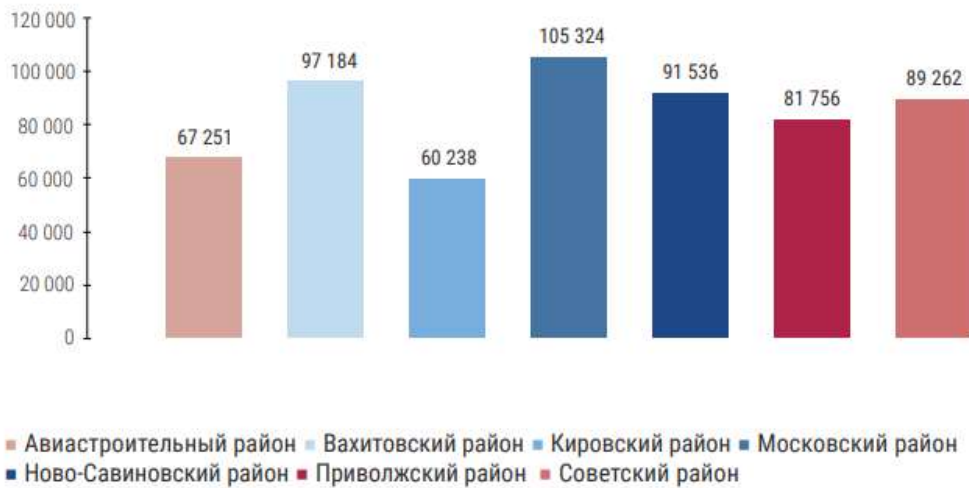


График 3. Средняя стоимость продажи офисной недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

На рынке аренды офисной недвижимости самая высокая средняя годовая арендная ставка у объектов, расположенных на территории Вахитовского района (10 145 руб./кв. м./год). Наименьшие ставки аренды у объектов, расположенных в Авиастроительном районе (5 741 руб./кв. м./год).



График 4. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

Стоимость предложений по продаже и аренде офисной недвижимости по районам города Казани по итогам I квартала 2022 г. представлена в таблице ниже.

Офисная недвижимость		
	Продажа	Аренда
Авиастроительный район	67 251	5 741
Вахитовский район	97 184	10 145
Кировский район	60 238	7 511
Московский район	105 324	8 722
Ново-Савиновский район	91 536	9 802
Приволжский район	81 756	7 510
Советский район	89 262	9 214

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Согласно проведенному анализу рынка продажи объектов торговой недвижимости по итогам I квартала 2022 года было выявлено, что наибольшая средняя стоимость предложения по продаже представлена на территории Ново-Савиновского района – 157 313 руб./кв. м. Самые низкие цены объектов торговой недвижимости представлены в Кировском районе, и составляют 102 393 руб./ кв.м.

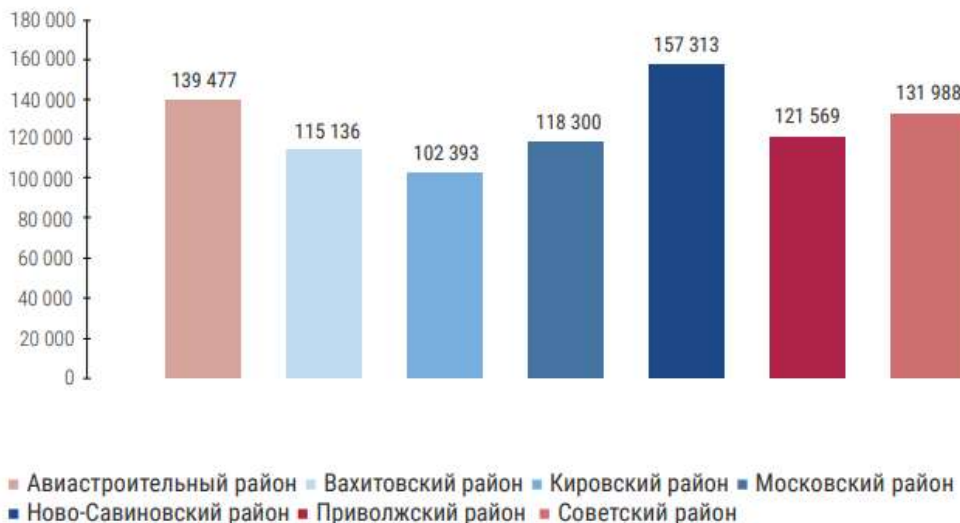


График 5. Средняя стоимость продажи торговой недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

На рынке аренды торговой недвижимости наибольшие ставки аренды представлены в Вахитовском районе (14 166 руб./кв. м./год), наименьшие – в Кировском районе (11 165 руб./кв. м./год).

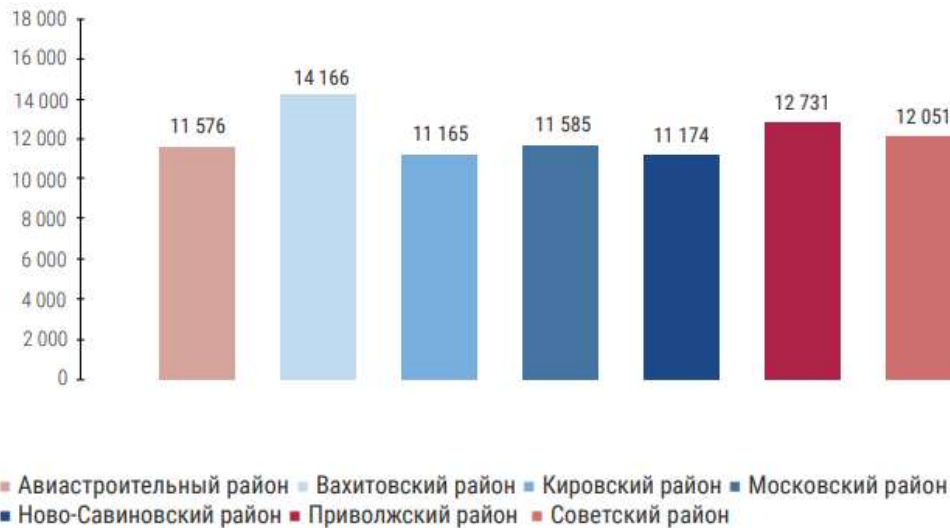


График 6. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

Стоимость предложений по продаже и аренде торговой недвижимости города Казани по итогам I квартала 2022 г. представлена в таблице ниже.

Район	Торговая недвижимость					
	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м ²	Средняя стоимость, руб./м ²	Максимальная стоимость, руб./м ²	Минимальная арендная ставка, руб./м ² /год	Средняя арендная ставка, руб./м ² /год	Максимальная арендная ставка, руб./ м ² /год
Авиастроительный район	84 964	139 477	189 286	6 600	11 576	15 873
Вахитовский район	68 502	115 136	200 000	6 600	14 166	26 400
Кировский район	56 657	102 393	131 148	8 028	11 165	18 072
Московский район	60 275	118 300	194 175	7 186	11 585	15 600
Ново-Савиновский район	94 653	157 313	196 721	7 119	11 174	15 152
Приволжский район	78 000	121 569	180 501	9 360	12 731	20 000
Советский район	80 417	131 988	161 111	9 000	12 051	15 598

НЕДВИЖИМОСТЬ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Согласно проведенному анализу рынка продажи объектов свободного назначения по итогам I квартала 2022 года было выявлено, что наибольшая средняя цена предложений по продаже объектов свободного назначения представлена на территории Приволжского района (138 924 руб./кв. м.), наименьшая средняя цена – в Кировском районе (74 483 руб./кв. м.).

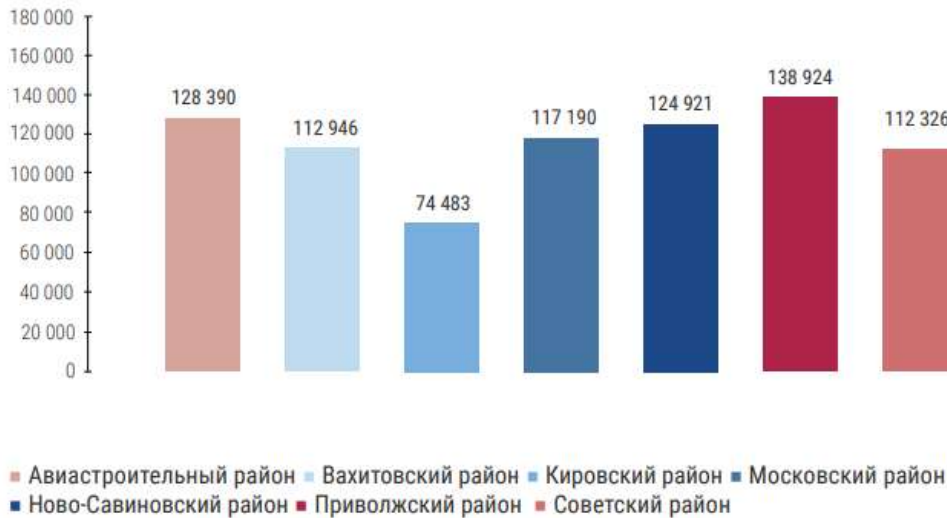


График 7. Средняя стоимость продажи недвижимости свободного назначения по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

На рынке аренды недвижимости свободного назначения г. Казани наблюдается схожая динамика: самые высокие средние арендные ставки для объектов данного типа характерны для Вахитовского района (12 726 руб./кв. м./год), самые низкие – для Кировского района (10 073 руб./кв. м./год).



График 8. Средняя стоимость аренды недвижимости свободного назначения по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

Данные по стоимости объектов недвижимости свободного назначения к продаже и аренде по районам города Казани по итогам I квартала 2022 г. представлена в таблице ниже.

Недвижимость свободного назначения						
Район	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м ²	Средняя стоимость, руб./м ²	Максимальная стоимость, руб./м ²	Минимальная арендная ставка, руб./м ² /год	Средняя арендная ставка, руб./м ² /год	Максимальная арендная ставка, руб./м ² /год
Авиастроительный район	45 299	128 390	205 882	5 333	10 476	15 789
Вахитовский район	48 750	112 946	230 082	5 835	12 726	19 085
Кировский район	40 123	74 483	127 334	5 400	10 073	17 241
Московский район	50 000	117 190	170 000	5 854	11 217	17 400
Ново-Савиновский район	78 000	124 921	188 000	6 200	10 868	15 500
Приволжский район	80 900	138 924	194 444	7 692	11 522	15 299
Советский район	71 875	112 326	154 412	9 000	11 843	15 600

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Максимальная средняя стоимость продажи производственно-складской недвижимости наблюдается у объектов, расположенных в Московском районе (49 509 руб./кв. м.), минимальная – в Вахитовском районе (24 857 руб./кв. м.).



График 9. Средняя стоимость продажи производственно-складской недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

Арендные ставки производственно-складской недвижимости, следующие: наибольшие средние величины арендных ставок производственно-складской недвижимости по итогам I квартала 2022 года, наблюдаются в Кировском районе (5 359 руб./кв. м./год), наименьшие – в Вахитовском районе (3 781 руб./кв. м./год).

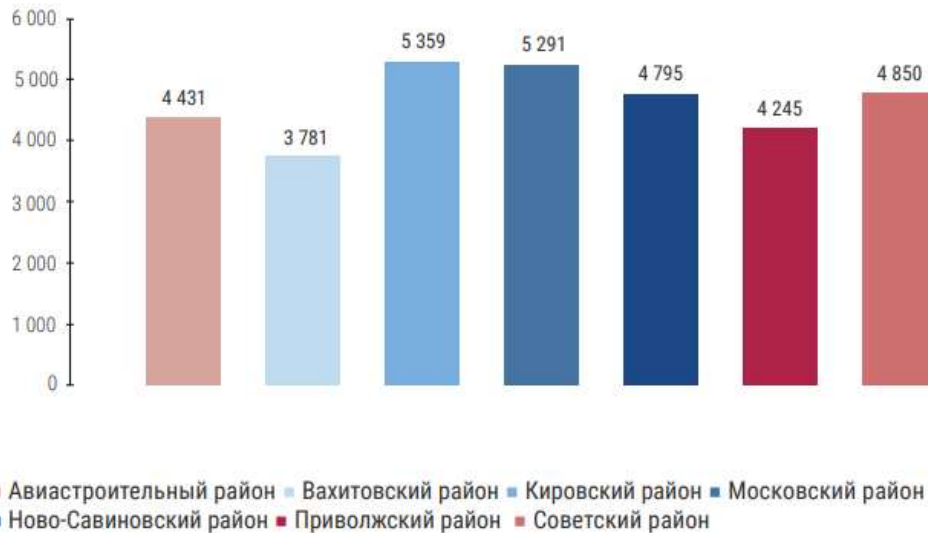


График 10. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

Стоимость предложений по продаже и арендные ставки 1 кв. м. производственно-складской недвижимости по районам города по итогам I квартала 2022 г. представлена в таблице ниже.

Производственно-складская недвижимость						
Район	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м²	Средняя стоимость, руб./м²	Максимальная стоимость, руб./м²	Минимальная арендная ставка, руб./м²/год	Средняя арендная ставка, руб./м²/год	Максимальная арендная ставка, руб./м²/год
Авиастроительный район	14 881	34 244	50 000	2 220	4 431	6 000
Вахитовский район	24 857	24 857	24 857	2 400	3 781	6 000
Кировский район	24 329	44 564	55 000	2 640	5 359	8 400
Московский район	36 018	49 509	71 901	3 600	5 291	7 200
Ново-Савиновский район	26 204	41 236	55 352	3 382	4 795	6 200
Приволжский район	27 273	41 952	60 000	2 400	4 245	6 000
Советский район	23 048	38 997	56 154	3 000	4 850	7 385

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

- 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.

Таблица 9. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки	Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый
---------------	---

	объект
Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	Административное здание
Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011	Помещение торгового назначения
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	Земельный участок под офисно-торговую застройку

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

Динамика изменения рынка недвижимости в Республике Татарстан

За годовой период между проведением мониторинга цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок на начало 2021 и 2022 года эксперты НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» отмечают следующие тенденции на рынке сделок с недвижимым имуществом:

Цена реализации коммерческой недвижимости по районам г. Казани показала следующее изменение верхней границы за год:

МОНИТОРИНГ ЦЕН на коммерческую недвижимость в г. Казань (в % к 2021 году)

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	10	34	1
Вахитовский	34	56	0
Кировский	12	37	0
Московский	25	58	0
Ново-Савиновский	33	25	0
Приволжский	17	47	8
Советский	34	37	12

На 10-30 процентов поднялась и нижняя граница реализации недвижимости в столице республики (за исключением производственно-складских помещений).

В муниципальных районах и городских округах рост рыночной стоимости коммерческой недвижимости наблюдался в г. г. Альметьевск (20-30%), Елабуга (16%), Лениногорск (25-30%), Менделеевск (20%), Набережные Челны (30% – торговые помещения в районах массовой жилой застройки), Пестрецы (15%), Чистополь (35%).

В г. Казань наблюдается неоднородность в динамике арендных ставок коммерческой недвижимости

МОНИТОРИНГ АРЕНДНЫХ СТАВОК коммерческой недвижимости в г. Казань (% к 2021 году)

Наименование района г. Казань	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
Авиастроительный	25	17	14
Вахитовский	0	17	0
Кировский	0	13	12
Московский	25	13	0
Ново-Савиновский	6	0	0
Приволжский	0	0	12
Советский	0	0	18

Аналогичная ситуация в городах и муниципальных районах республики. Определенный рост (15-20%) арендных ставок коммерческой недвижимости отмечен (на основании открытых данных) в г.г. Елабуга, Лаишево, Лениногорск, Менделеевск, Чистополь.

В исследуемом периоде (01.09.2021-15.02.2022) отмечается значительный рост среднерыночной стоимости жилой недвижимости. В частности, по сравнению с данными на 01.03.2021, рост средней медианной стоимости 1 кв.м. жилья (квартиры) по городам составил: Казань - 37,5%, Набережные Челны - 34,7%, Елабуга - 23%, Нижнекамск - 25,5%, Чистополь - 12,1%, Зеленодольск - 41,4%, Заинск - 5,4%, Альметьевск - 5,8%, Нурлат - 26,4%, Арск - 37,3%, Буинск - 27,3%. В ряде городов рост был не столь значителен ввиду насыщения спроса - Азнакаево - 2,26%, Бугульма - 4,7%, Бавлы - 4,5%

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- отличия в площади;
- местоположение.

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

Рынок недвижимости имеет ряд специфических 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. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2018.

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%

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 участка⁴.

Таблица 10. 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.

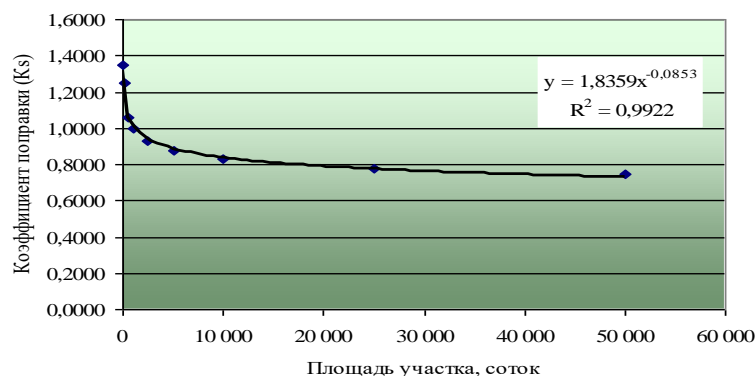


Рисунок 10. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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.

⁴ 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

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.

Корректировка на местоположение

При развитии 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.

3.6. 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.

Таблица 11. НЭИ

Объект оценки	НЭИ
Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	Административное здание

*Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Объект оценки	НЭИ
Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011	Помещение торгового назначения
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	Земельный участок под офисно-торговую застройку

4. Процесс оценки

4.1. 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.

4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

4.3. 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 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.

В результате проведенного исследования, Оценщик определил, что невысокий уровень арендного дохода, при достаточно высокой стоимости помещений, приводит к тому, что доходы, получаемые от сдачи единого объекта производственно-складской недвижимости, полностью поглощаются улучшениями земельного участка (то есть приходятся на окупаемость зданий и сооружений), что приводит к получению отрицательной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода. **В связи с этим Оценщик пришел к выводу о невозможности использования результатов доходного подхода при определении справедливой (рыночной) стоимости земельного участка.**

4.4. 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 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.

Однако 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.**

4.5. 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.

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.

4.6. 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.

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.⁵

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.

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).

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

⁵ 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».

объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки 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).

4.7. 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 земельный участок 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 заключения 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.

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 метода сравнения продаж.

4.8. 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) и справедливой 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.

Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом выделения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода выделения.

4.9. Метод распределения

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 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.

Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом распределения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода распределения.

4.10. 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 оцениваемые 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).

Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки метода капитализации дохода.

4.11. 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 простаивающих 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).

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

4.12. 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.

Метод предполагаемого использования содержит в себе достаточно много субъективных показателей, которые могут трактоваться специалистами, в зависимости от их взгляда на проблему, по-разному. Во избежание нарушения принципов однозначности, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования данного метода.

4.13. Выводы

Оценщик считает возможным и оправданным применение сравнительного подхода для расчета стоимости земельного участка, нежилого помещения и административного здания.

5. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

5.1. Методом 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).

5.2. 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. Этот факт также подтверждают объявления о продаже и аналитические статьи (см. Мониторинг Министерства земельных и имущественных отношений).

Использование других единиц сравнения (сотки, гектары) нецелесообразно, так как данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам

При оценке земельных участков методом сравнения продаж формируется информационная база ценовой информации в рамках рассматриваемого сегмента рынка.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков аналогичных оцениваемым.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

Основные критерии отбора аналогов:

- вид права – собственность.
- категория земель- земли населенных пунктов.
- назначение- офисно-торговая застройка.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 12. Характеристика объектов-аналогов

№ 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, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	1 679	14 900 000	Собственность	8 874,33	Земли населенных пунктов	Земельный участок расположен в микрорайоне Аметьево, между ж /д станцией Ометьево и станцией метро. Участок ровной прямоугольной формы. Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОП позволяет рассматривать участок для строительства магазина, объекта обслуживания, автосервиса, автомойки. Функциональная зона, согласно генерального плана г. Казани - 600 (зона размещения объектов внешнего транспорта). Кадастровый номер: 16:50:011365:21	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/276402403/
2	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Адмиралтейская	612	4 800 000	Собственность	7 843,14	Земли населенных пунктов	Продам земельный участок промназначения. Кадастровый номер 16:50:280101:1042. ГПЗУ заказано. Подходит для строительства коммерческой недвижимости, а также и многоэтажной застройки. Объект находится в Кировском районе. в исторической зоне «Старое русло реки Казанка и Адмиралтейская слобода». Земельный участок примыкает к территории Бизнес-Центра «Петрушкин Двор». Звоните! Выгодная покупка! Покажем в удобное для вас время!	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok-61-sot-promnaznacheniya-2402735738
3	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Адмиралтейская	3 126	22 000 000	Собственность	7 037,75	Земли населенных пунктов	Объект № 1161584 Предлагается к покупке земельный участок в Кировском районе города Казани в границах территории проекта планировки «Старое русло реки Казанки и Адмиралтейская слобода». Площадь участка 31,26 соток. Кадастровый номер земельного участка 16:50:280101:1334. Категория земли: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение производственных зданий и сооружений, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Номер объекта: #5/1161584/6365 Номер в базе: J19479	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok-31-sot-promnaznacheniya-2331614741

5.4. 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;
- 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

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 объекту, выставленные на свободную продажу.

Рынок недвижимости имеет ряд специфических 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. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2018.

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%

Поправка на торг для всех объектов-аналогов составляет **-10,2%**.

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 (земли населенных пунктов), 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 участка⁶.

Таблица 13. 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.

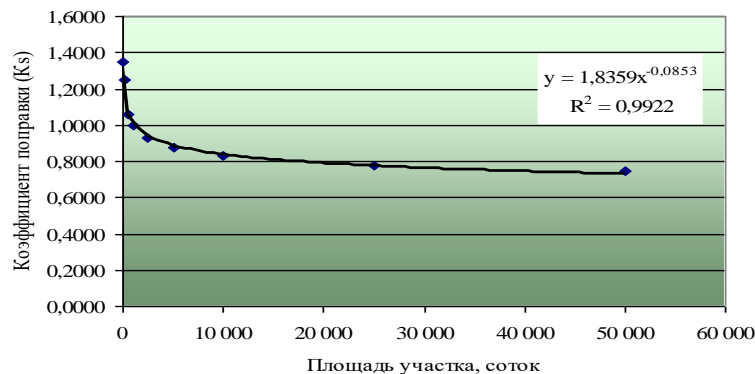


Рисунок 11. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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;

⁶ 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

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 14. 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	1 679,0	612,0	3 126,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,984	0,974	1,062	0,924
Корректировка на площадь, %	-	1,0%	-7,4%	6,5%

Корректировка на назначение

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки имеют одинаковую назначение (офисно-торговая застройка), корректировка не производилась.

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.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различное местоположение, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Объект оценки расположен в районе крупных автомагистралей города.

Объекты-аналоги расположены в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1, Нижний Новгород 2018.

Под офисно-торговую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)		1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки		0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы		0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки		0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны		0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города		0,74	0,71	0,77

офисно-торговая застройка	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,16	1,34	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,07	1,23	1,08
	IV	0,75	0,86	0,94	1,00	1,15	1,01
	V	0,65	0,75	0,81	0,87	1,00	0,88
	VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	1,00

Поправка для объектов- аналогов составляет 0,99.

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

Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 15. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1500 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 500,0	1 679,0	612,0	3 126,0
Стоимость предложения, руб.		14 900 000	4 800 000	22 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		8 874,33	7 843,14	7 037,75
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 874,33	7 843,14	7 037,75
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 043,14	6 319,90
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 043,14	6 319,90
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 043,14	6 319,90
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 043,14	6 319,90
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		7 969,15	7 043,14	6 319,90
Коэффициент учитывающий размер участка	0,984	0,974	1,062	0,924
Корректировка на площадь	-	1,0%	-7,4%	6,5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 046,13	6 524,62	6 728,42
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		8 046,13	6 524,62	6 728,42
Местоположение в пределах города	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Адмиралтейская	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Адмиралтейская
	Районы крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка на местоположение		0,99	0,99	0,99
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 965,67	6 459,38	6 661,13
Средневзвешенное значение, руб./м ²			7 028,7	
Площадь земельного участка, м ²			1 500	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			10 543 088	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			10 543 000	

5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения

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

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

Отчет №ПИФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 16. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Азино-2, ул. Юлиуса Фучика, 82	604	30 833 333	37 000 000	1 этаж	Арт. 24282016. Продается помещение свободного назначения по адресу г. Казань, ул. Фучика, д. 82 (въезд с улицы Завойского), площадью 604 кв. м. в Развлекательно гостиничном комплексе Зилант. Первый этаж встроено пристроенного комплекса. В настоящее время развлекательно обучающий комплекс для лиц пожилого возраста с отличным ремонтом, всеми коммуникациями . Отдельная входная группа. Вывеска комплекса просматривается с дороги. Закрытая территория, своя парковка для автомобилей, Видеонаблюдение, охранно- пожарная сигнализация. Рядом остановки общественного транспорта, метро. Сделку будет проводить профессиональный сертифицированный агент, прошедший аттестацию в гильдии Риэлторов Республики Татарстан.Наша ответственность застрахована в РЕСО-Гарантия.Принимаем в оплату ваше жильё!Звоните!!! Покажем в удобное для Вас время!Номер объекта: #1/536938/17422	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276870860/	51 049
2	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Куба, ул. Николая Ершова, 49в	92	3 450 000	УСН	3 этаж	ОБЪЕКТ 126474 ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ВАШ БИЗНЕС! Офисное здание, в самом центре Советского района.. Прикрепляю тех план, со всеми размерами.. Два кабинета 25 и 50 кв.м. + собственный сан. узел.В офисе сделан хороший ремонт, 3 кондиционера, проблем с парковкой нет, свое парковочное место, круглосуточная охрана на 1 первом этаже (консьерж) Офис расположен недалеко от Русско-Немецкой Швецарии, где прекрасная прогулочная зона. Также недалеко от офиса, есть вся инфраструктура: Банки, БЦ, офисы партнёров и многое другое!Чистая продажа, документы на руках.Рядом улицы: Николая Ершова, Сибирский тракт, Разведчика Ахмерова, Сеченова и др.ЗВОНИТЕ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ! ЧИСТАЯ ПРОДАЖА, БЫСТРЫМ ТОРГ!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/275218521/	37 500

Отчет №ПИФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Октябрьский городок, ул. Космонавтов, 28	170	9 583 333	11 500 000	Цоколь	Арт. 18082244 Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. + общая площадь 170 кв.м. + первая линия+ на цокольном этаже 63 кв.м.+ на 1-ом этаже 106 кв.м.+ большой автомобильный трафик+ свободная парковка возле здания+ 2 с/у, кондиционеры+ охранный система, видеонаблюдение+ хороший пешеходный трафик+ удобно добираться как на авто так и на транспорте. Республика Татарстан по адресу Космонавтов, в Советском районе г. Казань ближайшее метро (Площадь Габдуллы Тукая, Суконая слобода, Аметьево). Чистота сделки обеспечена Стандартами работы Гильдии Риэлторов Республики Татарстан.+ ПРИМЕМ в оплату вторичное жилье+ ПОМОЖЕМ оформить ипотеку по самой выгодной ставке в ЛЮБОМ банке+ ЗНАЕМ все скидки по ипотеке от банков партнеров+ Юридическое сопровождение любой сделки+ ПРОВЕРЯЕМ все объекты на юридическую чистоту+ от КОНСУЛЬТАЦИИ до ВЫХОДА на СДЕЛКУ. ЗВОНИТЕ!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271650503/	56 373

5.6. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения (продажи);
- размер площади;
- этаж расположения;
- местоположение;
- функциональное назначение;
- уровень отделки.

Объем передаваемых прав на объект

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так, как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

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. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 17. Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%

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

Корректировка на дату 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.

Корректировка на различие в местоположении

В данном отчете поправка не применялась, т.к. объекты-аналоги расположены в Советском районе города Казани.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на первом этаже здания, объект-аналог №2 расположен в 3 этаже здания, объект-аналог №3 расположен в цоколе здания, следовательно, для данных аналогов вводим корректировку.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 18. Этаж расположения

этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,41
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,14	1,31
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,15
	подвал	0,71	0,77	0,87	1,00

Корректировка для объекта-аналога №2 составляет 1,08, корректировка для объекта-аналога №3 составляет 1,23. Для оставшегося аналога №1 корректировка не применяется, так как он расположен, так же, как и объект оценки на первом этаже здания.

Корректировка на различие в общей площади

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

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки.

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

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Корректировка на функциональное назначение

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями торгового назначения.

Корректировка на уровень отделки

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют схожий уровень отделки.

Расчеты справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведены в таблице ниже.

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

Отчет №ПИФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1259,9 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 259,90	604,00	92,00	170,00
Стоимость объекта, руб.		30 833 333	3 450 000	9 583 333
Стоимость предложения, руб./м ²		51 049	37 500	56 373
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 049	37 500	56 373
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 049	37 500	56 373
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 049	37 500	56 373
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 535	33 450	50 284
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 535	33 450	50 284
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Азино-2, ул. Юлиуса Фучика, 82	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Куба, ул. Николая Ершова, 49в	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Октябрьский городок, ул. Космонавтов, 28
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 535	33 450	50 284
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	3 этаж	Цоколь
Корректировка		1,00	1,08	1,23
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 535	36 126	61 850
Расчетный коэффициент	1214,51	1280,68	1450,04	1394,78
Корректировка на различие в общей площади		-5%	-16%	-13%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 181	30 259	53 859
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 181	30 259	53 859
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 181	30 259	53 859
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			42 433	
Площадь Объекта оценки, м ²			1 259,90	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			53 461 339,02	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			53 461 000	

5.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания

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

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

Таблица 20. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Владимира Кулагина, 10	1310,6	48 000 000	40 000 000	1425	Продажа отдельно стоящего здания. Общая площадь - 1310,6 кв.м. Кадастровый номер здания - 1650080215107 3 этажа + цоколь Кадастровый номер участка - 165008021560. Участок - 1425 кв.м., Отопление - pelletный котел. Здание с НДС. Год постройки - 1960, в 2011 году был проведен ремонт здания. Высота потолков цоколь - 2,5 м 1 этаж - 2,6 м 2 этаж - 2,6 м мансарда - 2,5 м Площади цоколь - 311,5 кв.м. 1 этаж - 327 кв.м. 2 этаж - 326,2 кв.м. мансарда - 345,9 кв.м. Объект 43056-5110.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/275797516/	30 520
2	РТ, г. Казань, р-н Московский, мкр. Левченко, ул. Рахимова, 10В	1754	УСН	42 000 000	1131	Продается отдельностоящее административное здание Бизнес центр в Левченко . Земельный участок в собственности. Монолитно-кирпичное 3-х этажное здание располагается на первой линии. В здании выполнена кабинетная нарезка, стандартный офисный ремонт, установлены пожарная, охранный сигнализации. Перед бизнес центром имеется парковка на 30 машиномест. Здание заполнено арендаторами. Объект 43056-731.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/203481932/	23 945
3	РТ, г. Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 25, МЖК, ул. Маршала Чуйкова, 41а	1212	УСН	55 500 000	732	Продается здание на 1-й линии. Здание капитальное, кирпичное, построено в 2008 году по всем градостроительным правилам и разрешениям. Имеется проект, разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию. Здание имеет несколько отдельных входов, 2 входа с 1-й линии. Здание проектировалось и эксплуатировалось как фитнес центр, полностью укомплектовано спортивным инвентарем. Имеется бассейн, спортивные залы, раздевалки с душевыми и саунами. Здание имеет все коммуникации, системы вентиляции и кондиционирования, охранно-пожарной сигнализация, видеонаблюдение. Здание расположено на 1-й линии, на перекрестке Фатыха Амирхана и Маршала Чуйкова, очень оживленный пешеходный и автомобильный трафик. Рядом Республиканская горбольница, ул. Ямашева, Адоратского, Гаврилова, Четаева, Чистопольская, Мусина, Восстания	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/245473002/	45 792

Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Корректировка на стоимость земельного участка

При расчете стоимости здания необходимо рассчитать среднюю стоимость 1 кв.м. земельного участка. Таким образом, после произведенных расчетов средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка, для объектов-аналогов равна 7 110,73 рублей.

В качестве аналогов выбирались участки, с разрешенным использованием под офисно-торговую застройку.

Таблица 21. Характеристика объектов-аналогов для расчёта стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	1 679	14 900 000	Земельный участок расположен в микрорайоне Аметьево, между ж /д станцией Ометьево и станцией метро. Участок ровной прямоугольной формы. Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОП позволяет рассматривать участок для строительства магазина, объекта обслуживания, автомойки. Функциональная зона, согласно генерального плана г. Казани - 600 (зона размещения объектов внешнего транспорта). Кадастровый номер: 16:50:011365:21	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276402403/	8 874,33
2	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Адмиралтейская	612	4 800 000	Продам земельный участок промназначения. Кадастровый номер 16:50:280101:1042. ГПЗУ заказано. Подходит для строительства коммерческой недвижимости, а также и многоэтажной застройки. Объект находится в Кировском районе. в исторической зоне «Старое русло реки Казанка и Адмиралтейская слобода». Земельный участок примыкает к территории Бизнес-Центра «Петрушкин Двор». Звоните! Выгодная покупка! Покажем в удобное для вас время!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot_promnaznacheniya_2402735738	7 843,14

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Адмиралтейская	3 126	22 000 000	Объект № 1161584 Предлагается к покупке земельный участок в Кировском районе города Казани в границах территории проекта планировки «Старое русло реки Казанки и Адмиралтейская слобода». Площадь участка 31,26 соток. Кадастровый номер земельного участка 16:50:280101:1334. Категория земли: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение производственных зданий и сооружений, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Номер объекта: #5/1161584/6365 Номер в базе: J19479	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31sot_promnaznache_niya_23316147_41	7 037,75

Таблица 22. Расчёт стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²		1 679,0	612,0	3 126,0
Стоимость предложения, руб.		14 900 000	4 800 000	22 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		8 874,33	7 843,14	7 037,75
Средневзвешенное значение, руб./м ²		7 918,41		
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 874,33	7 843,14	7 037,75
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 043,14	6 319,90
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 043,14	6 319,90
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 043,14	6 319,90
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 043,14	6 319,90
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 043,14	6 319,90
Назначение	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 043,14	6 319,90
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	РТ, г. Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Адмиралтейская	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Адмиралтейская

*Отчет №ПИФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 043,14	6 319,90
Средневзвешенное значение, руб./м²		7 110,73		

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 23. Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Поправка на дату продажи (оферты)

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

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объект-аналог №3 имеют различное местоположение, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Объект оценки расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки (IV), объект-аналог №3 расположен в спальном микрорайоне высотной застройки (III).

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 24. *Корректировка на местоположение*

Район города	Обозначение
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 25. *Корректировка на местоположение*

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Поправка для данного аналога составляет 0,92.

Поправка на площадь (фактор масштаба)

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

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

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Поправка на назначение

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

Поправка на физический износ

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

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

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

Таблица 26. Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом⁹

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

Определенное таким образом значение физического износа аналогов представлено в таблице.

Таблица 27. Физическое состояние объектов-аналогов для нежилого помещения

Аналог	Состояние внутренних конструктивных элементов (по описанию риэлтеров)	Физический износ, %.
Объект оценки	В потолках имеются не значительные трещины. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки.	11
№1	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков. Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен. Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы. Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п.	20
№2	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы	20
№3	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки	25

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

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

I - Корректировка на физический износ;

I^o – Физический износ объекта оценки;

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

Поправка на уровень отделки

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

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

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

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	281,50	1 310,60	1 754,00	1 212,00
Стоимость объекта, руб.		40 000 000	42 000 000	55 500 000
Площадь земельного участка, м ²		1 425	1 131	732
Стоимость земельного участка, руб./м²		7 110,73	7 110,73	7 110,73
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		10 132 787	8 042 233	5 205 053
Рыночная стоимость улучшений, руб.		29 867 213	33 957 767	50 294 947
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		26 641 554	30 290 328	44 863 093
Стоимость предложения, руб./м ²		20 328	17 269	37 016
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 327,75	17 269,29	37 015,75
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 327,75	17 269,29	37 015,75
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 327,75	17 269,29	37 015,75
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 327,75	17 269,29	37 015,75
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	РТ, г. Казань, р-н Приволжский, ул. Владимира Кулагина, 10	РТ, г. Казань, р-н Московский, мкр. Левченко, ул. Рахимова, 10В	РТ, г. Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 25, МЖК, ул. Маршала Чуйкова, 41а
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Корректировка		1,00	1,00	0,92
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 327,75	17 269,29	34 054,49
Расчетный коэффициент	1349,39	1210,96	1184,73	1218,00
Корректировка на различие в общей площади		11,43%	13,90%	10,79%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 651,22	19 669,72	37 728,97
Функциональное назначение	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 651,22	19 669,72	37 728,97
Физический износ, %	11%	20%	20%	25%
Поправка		1,11	1,11	1,19
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 199,48	21 882,56	44 771,71
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 199,48	21 882,56	44 771,71

Отчет №ПИФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			30 617,92	
Площадь Объекта оценки, м ²			281,50	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			8 618 944	
Рыночная стоимость улучшения, округленно, без учета НДС, руб.			8 619 000	

5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 02 октября 2022 г.:

Таблица 29. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	8 619 000	1 723 800	10 342 800
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	53 461 000	10 692 200	64 153 200
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	10 543 000	НДС не облагается	10 543 000
	ИТОГО	72 623 000	12 416 000	85 039 000

6. Итоговое заключение

6.1. 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.

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

6.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 02 октября 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	8 619 000	1 723 800	10 342 800
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м, этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	53 461 000	10 692 200	64 153 200
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные), общая площадь 1500 +/- 13,56 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:48	10 543 000	НДС не облагается	10 543 000
	ИТОГО	72 623 000	12 416 000	85 039 000

72 623 000 рублей (без НДС)

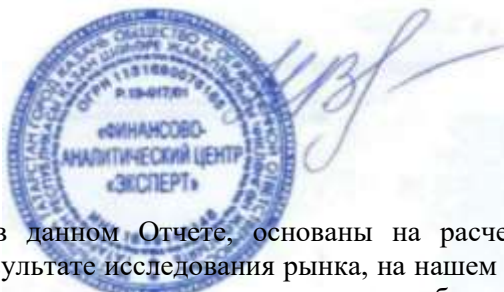
(Семьдесят два миллиона шестьсот двадцать три тысячи) руб.

или:

85 039 000 рублей (с НДС)

(Восемьдесят пять миллионов тридцать девять тысяч) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

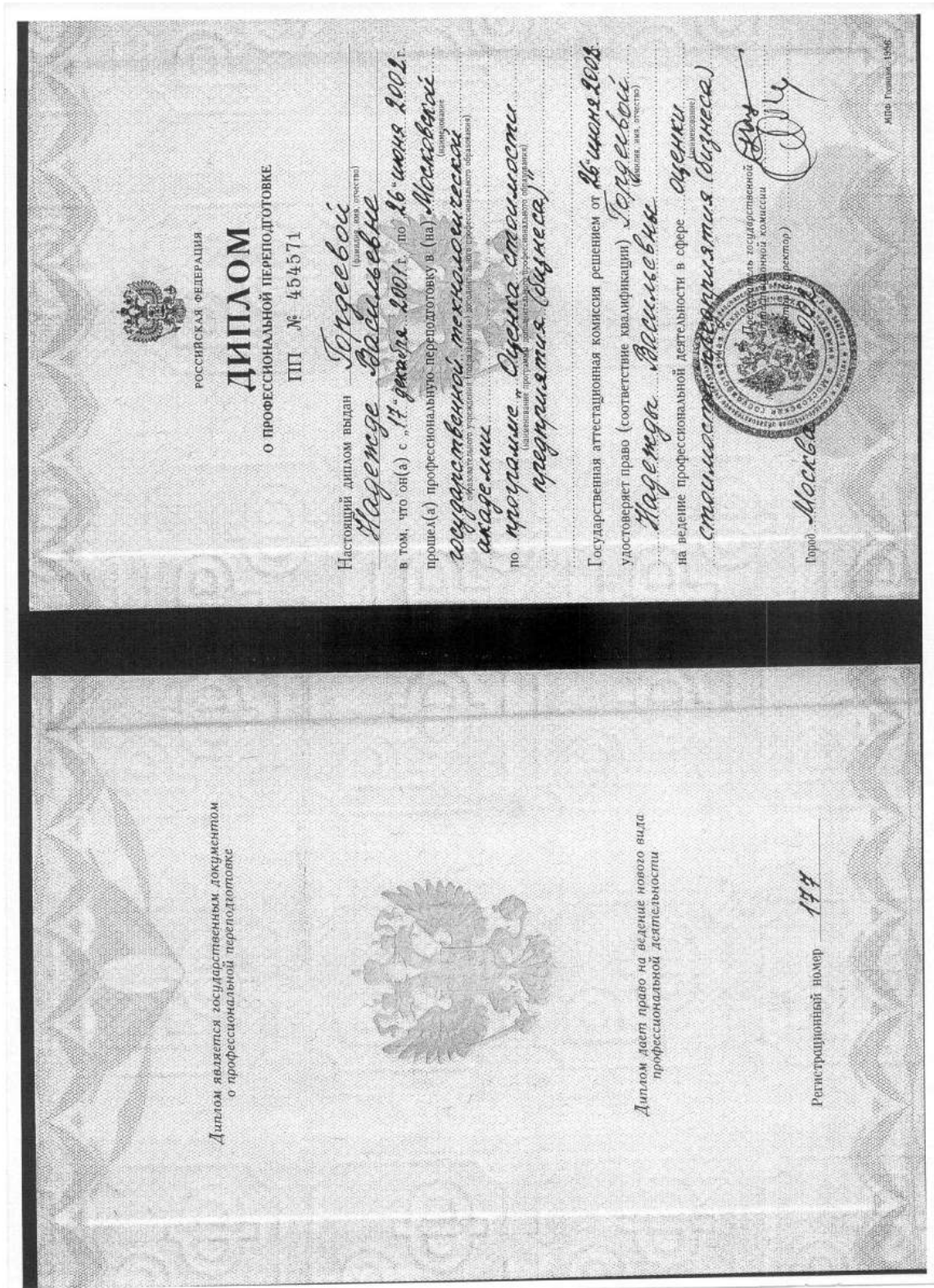
Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации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


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

02 октября 2022.

7. Приложения

7.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тордеевой Надежде Васильевне (Фамилия (имя, отчество)) в том, что он(а) с 21 марта 2022 г. по 15 апреля 2022 г. повышал(а) свою квалификацию в направлении государственного управления менеджмент и управление по программам: "Ученская деятельность" (наименование образовательного учреждения (организации) (наименование образовательной программы, специальности, направления образования))

в объеме 104 часов (количество часов)

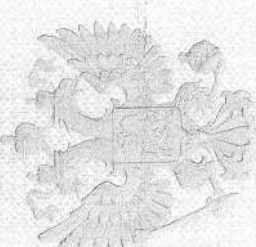
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Государственная дисциплина</u>	<u>48</u>	
<u>в дисциплинах по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Дисциплины: "Клиническая медицина"</u>		<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

выполнил(а) КСМ (наименование темы)

Город Москва Место выдачи: 1996.



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тюльковой Надежде Владимировне (фамилия имя отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 по 23 апреля 2005 года(ми) успешно прошел(а) обучение в (на) Бюджетном учебном заведении высшего профессионального образования «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по специальности «Бюджетное делопроизводство» (наименование специальности, курса, уровня, формы обучения)

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценки
<u>Бюджетные расходы</u>	<u>72</u>	
<u>Бюджеты по ведомству</u>	<u>32</u>	
<u>Нормативные документы органов</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Протокол(ы) _____ (наименование документа)

Выполнил(а) _____ (подпись)

Город Брянск год 2005

Регистрационный номер 2436

МРО Тюльков, О.И.





**Выписка № 47738
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по запросу

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Гордеева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за регистрационным номером № 3015

(сведения о названии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031565-3 от 09.11.2021 г. по направлению "Оценка бизнеса", №023326-2 от 02.07.2021 г. по направлению "Оценка движимого имущества", №023325-1 от 02.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(имя и полное наименование лицом сведения, содержащиеся в реестре члена саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебедевский





г. Казань, Россия

«20» июня 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4991R/776/500019/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500019/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Гордеева Надежда Васильевна
Россия, РТ, г. Казань, ул. Фучика, 8б, кв.3
ИНН: 165910803024
2. **СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «22» июня 2022 г. по 24:00 часов «21» июня 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель директора, руководитель блока
корпоративных продаж Казанского филиала

Брюханова Роза Федюиловна
Ф.И.О.

Доверенность №4121/21N от 18.04.2021 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495) 63 0 999 alfastrah.ru



г. Казань, Россия

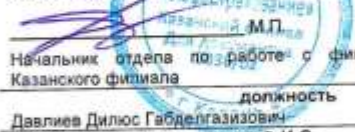
«03» августа 2022 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/500027/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500027/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
Россия, 420101, РТ, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, офис 5
ИНН: 1659140146 КПП: 165901001
2. **СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часов «05» августа 2022 г. по 24:00 часов «04» августа 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю;
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:** Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

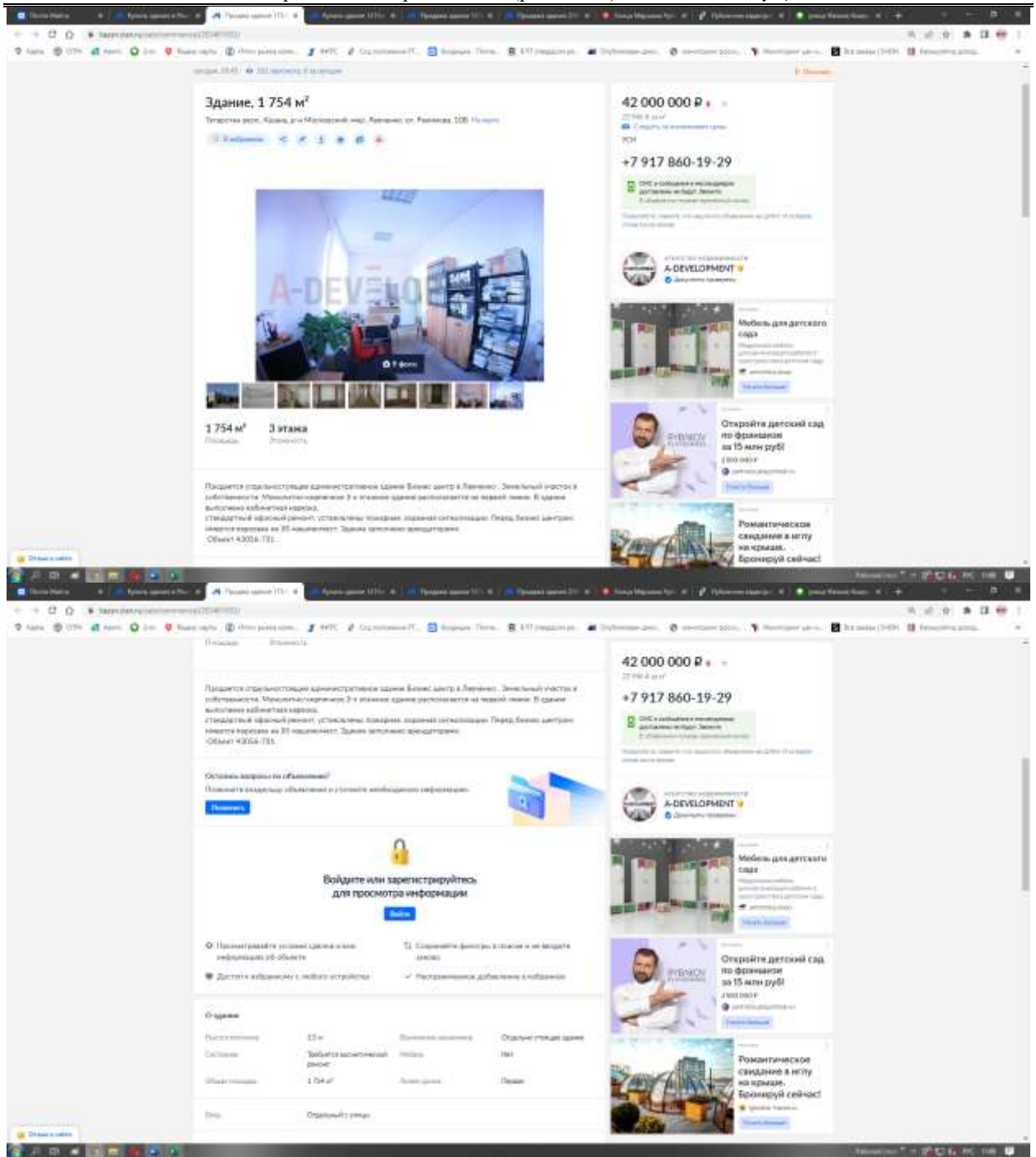

И.М.П.
Начальник отдела по работе с финансовыми институтами
Казанского филиала _____
_____ должность
Давляев Дилкос Габделгазизович
Ф.И.О.
Доверенность №0187/21N от 01.01.2021 г.

7.2. Объявления СМИ

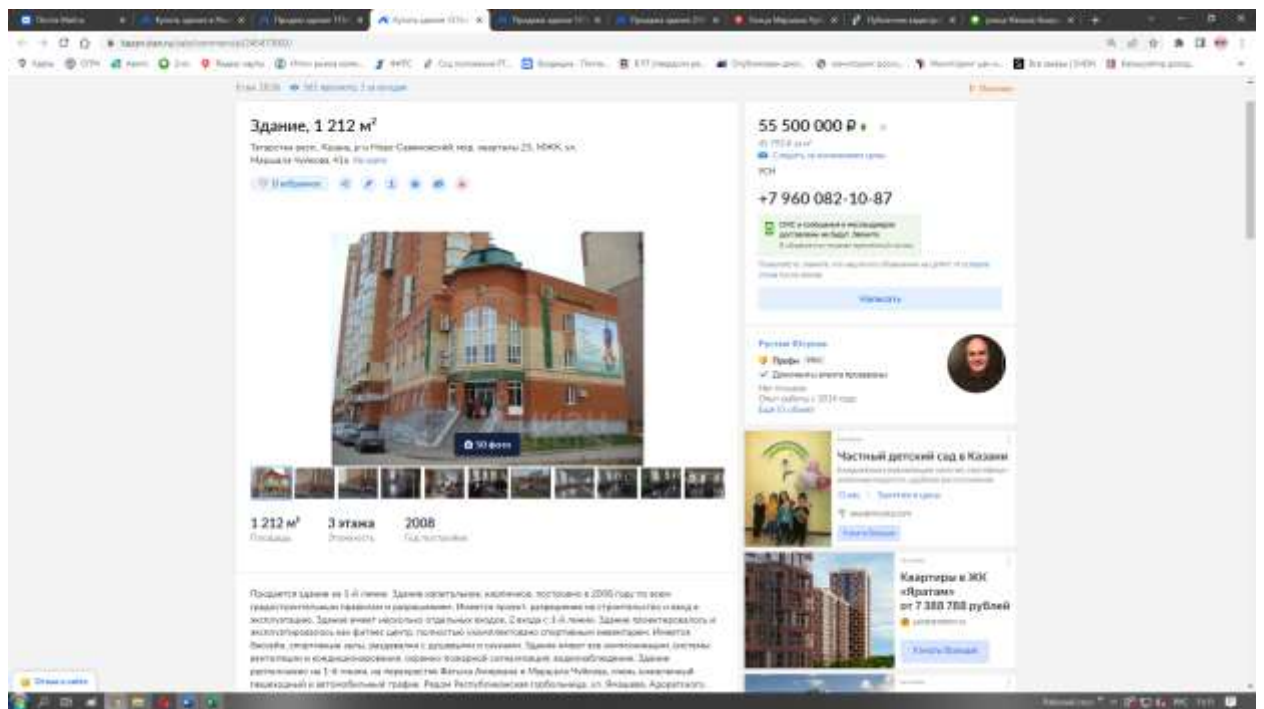
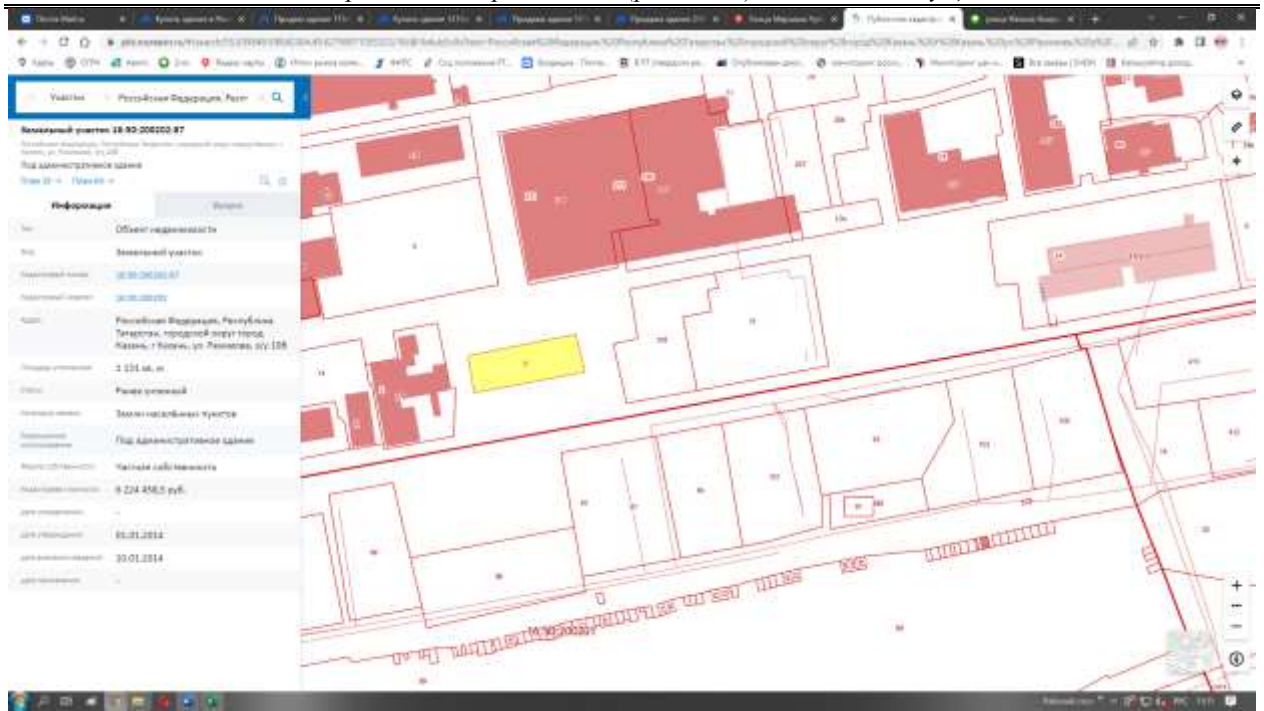
The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito.ru website. The top screenshot shows a listing for a building with a total area of 1,310.6 m² and 3 floors. The price is listed as 48,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the building's interior and a smaller photo of the building's exterior. The text describes the building as a modern office building with a high ceiling and large windows. The listing is for a building located in the Moscow region, near the city of Moscow. The listing is for a building with a total area of 1,310.6 m² and 3 floors. The price is listed as 48,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the building's interior and a smaller photo of the building's exterior. The text describes the building as a modern office building with a high ceiling and large windows. The listing is for a building located in the Moscow region, near the city of Moscow.

The bottom screenshot shows a similar listing, but with a login prompt. The text reads: "Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации". The listing includes a large photo of the building's interior and a smaller photo of the building's exterior. The text describes the building as a modern office building with a high ceiling and large windows. The listing is for a building located in the Moscow region, near the city of Moscow.

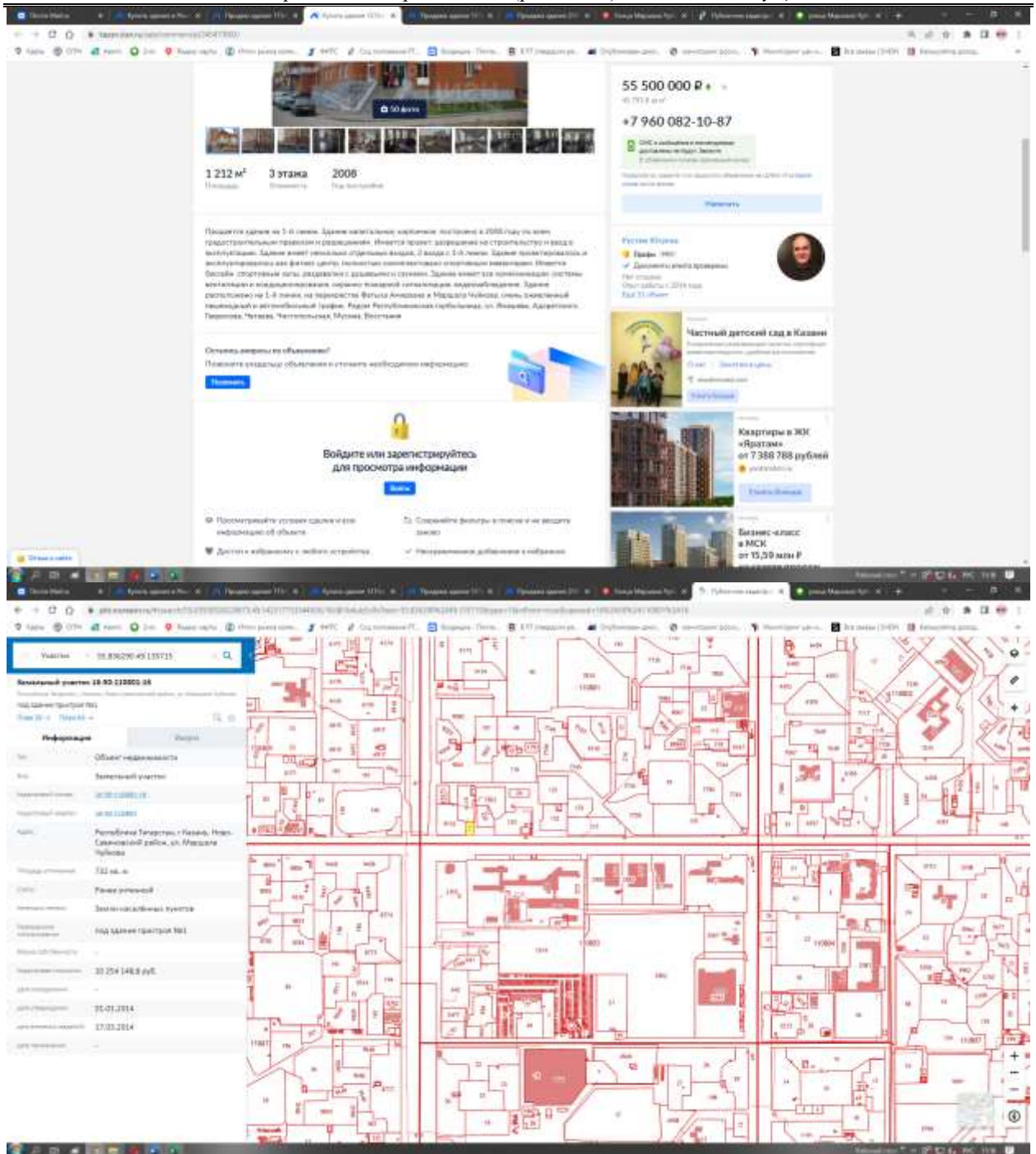
*Отчет №ПИФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



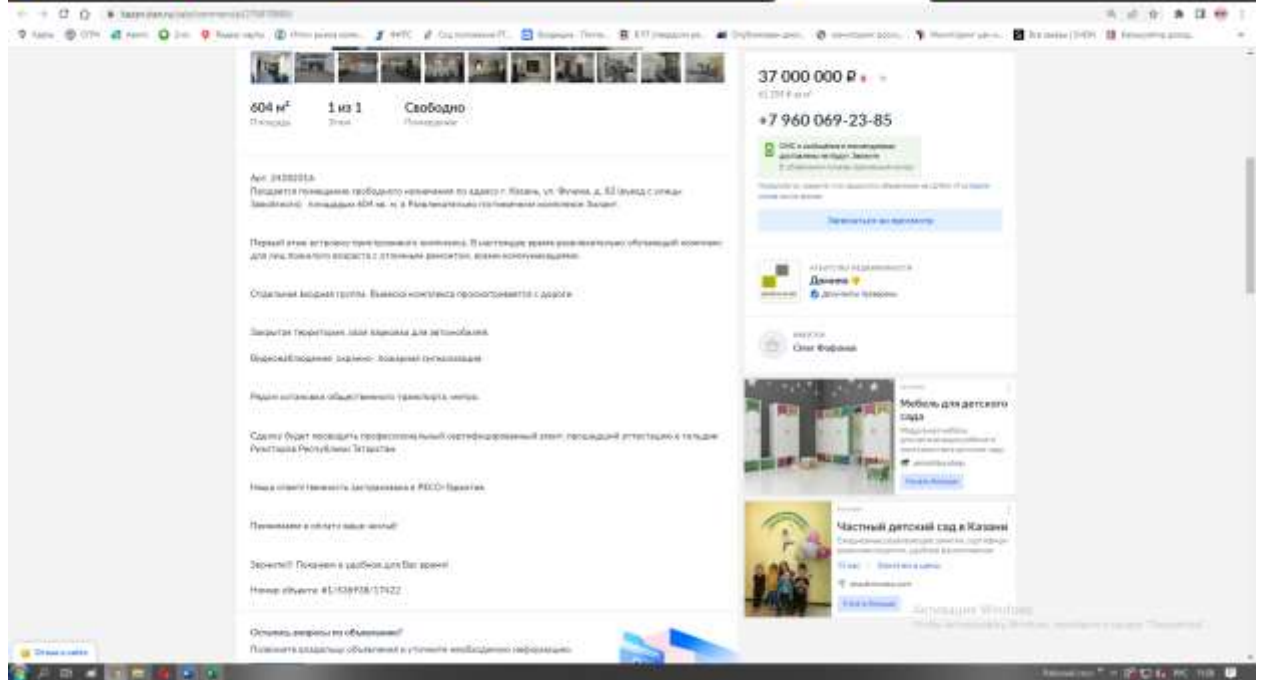
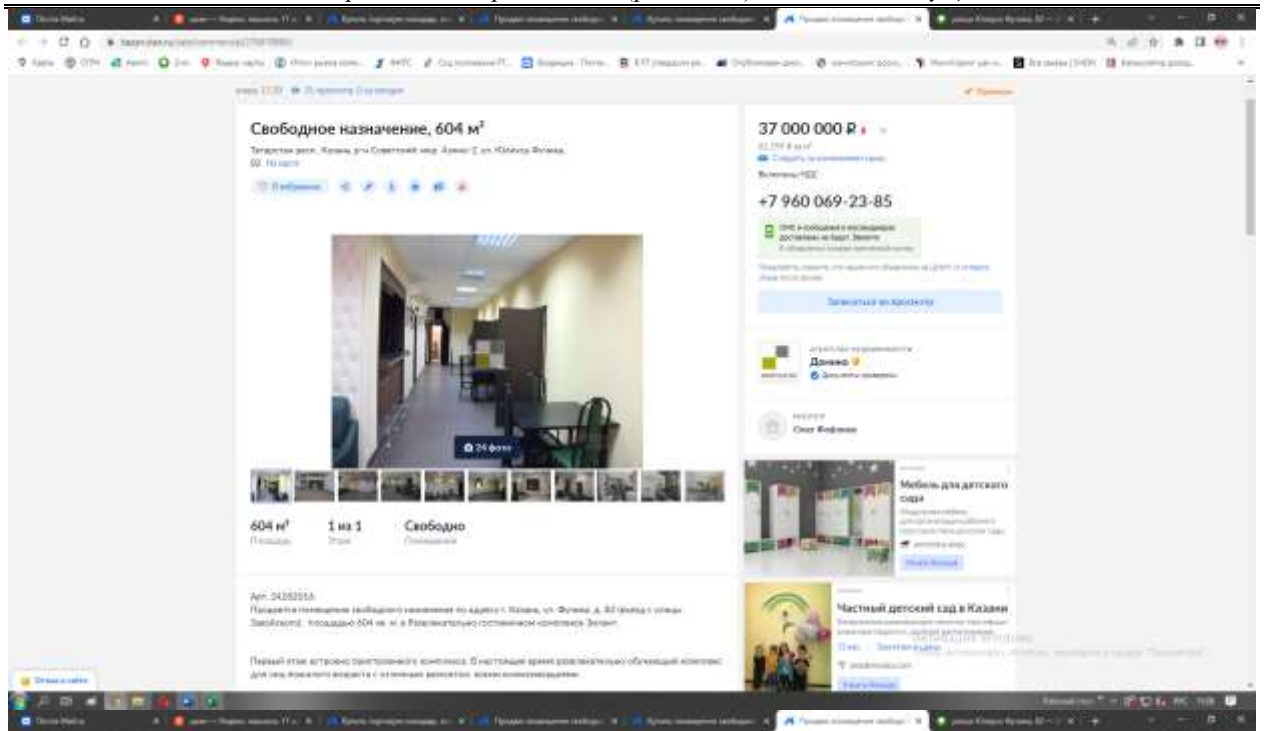
Отчет №ПИФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



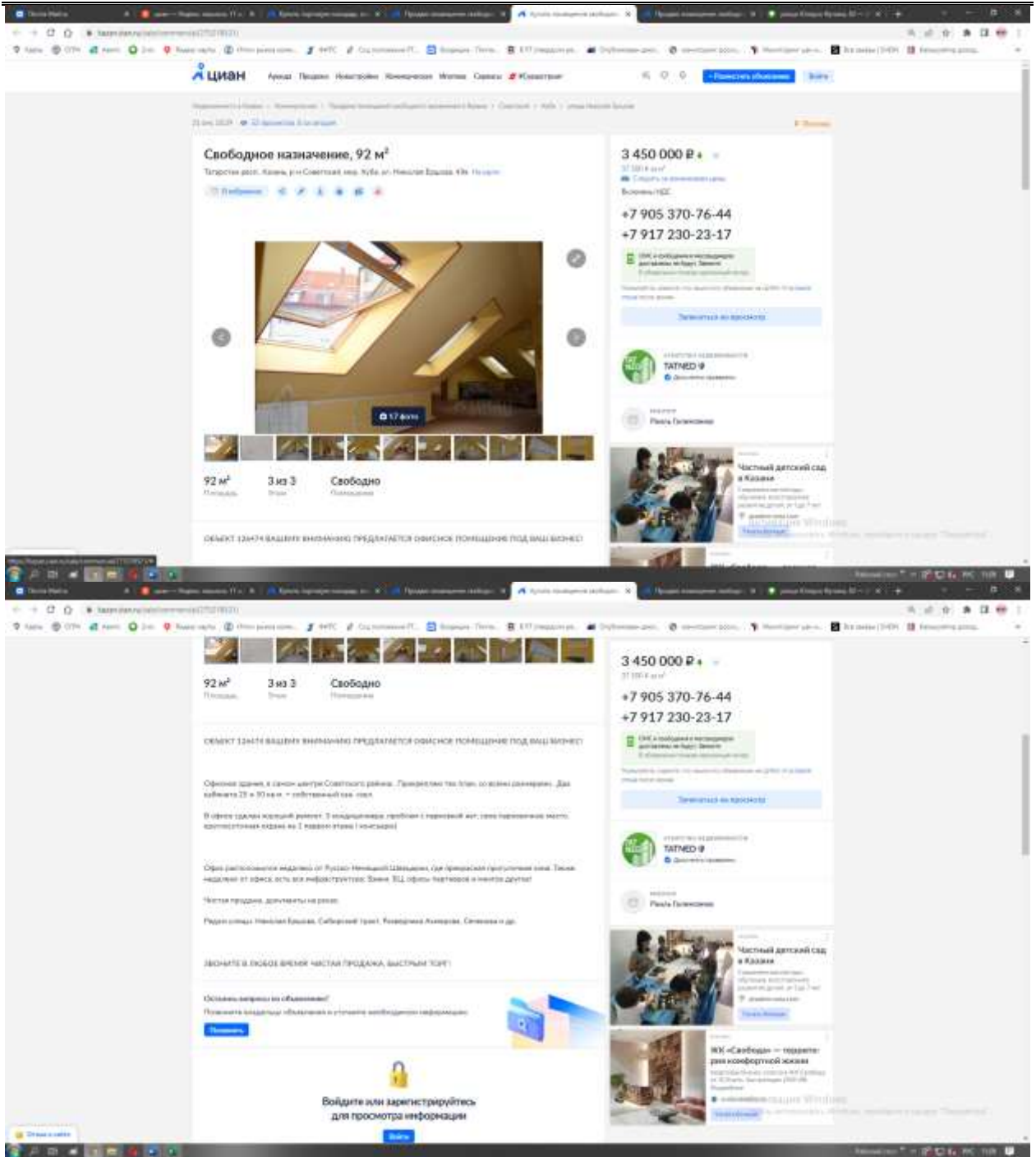
Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



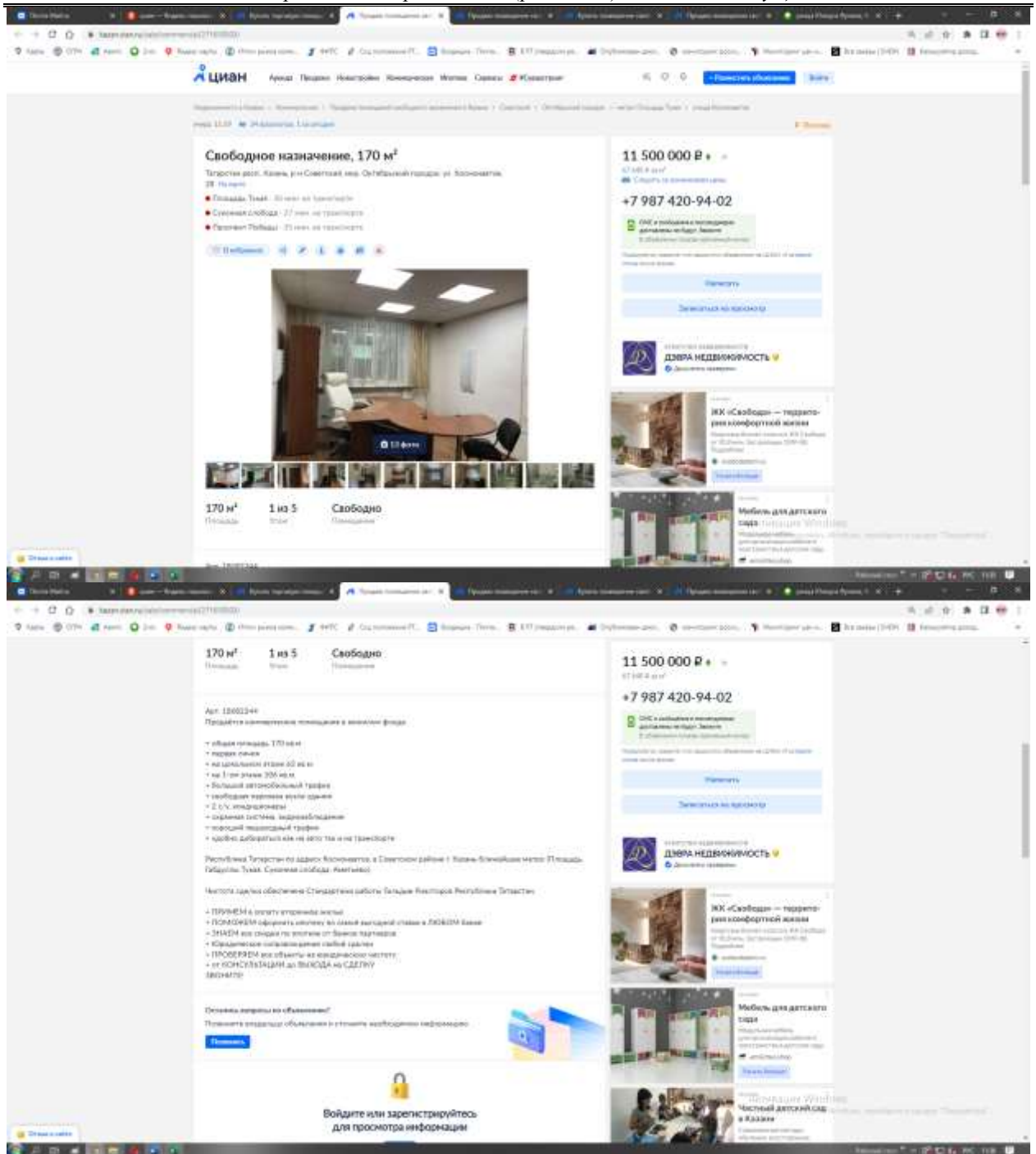
Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



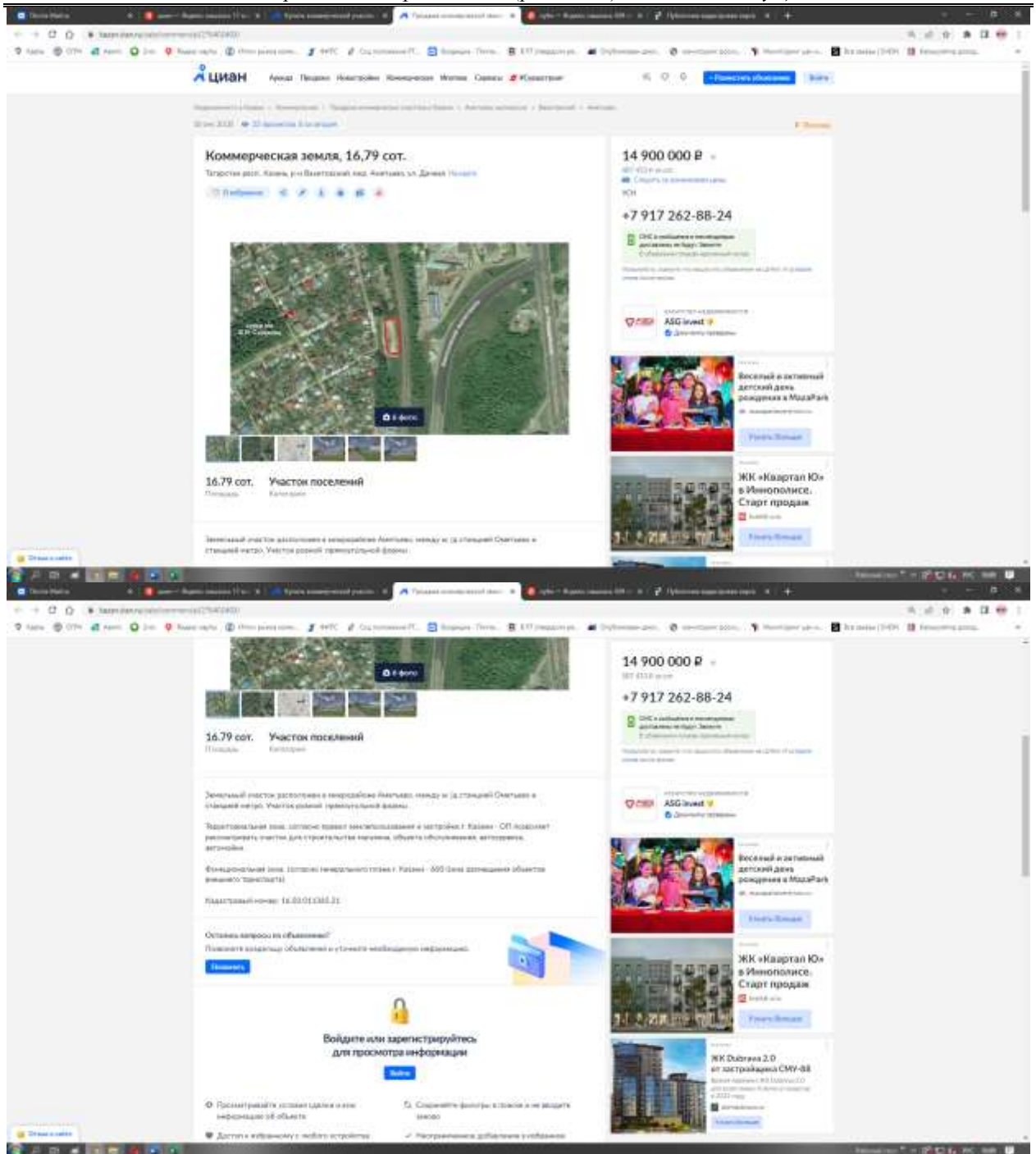
Отчет №ПИФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 6,1 сот. (промназначения) 4 800 000 Р
8 958 745-58-97
Позвоните, чтобы узнать больше
Коллекция объявлений
Казань

Агентство Недвижимости FAT
19.08.2018
Защита 153 объектов

Об участке
Площадь: 6,1 сот.

Расположение
Поселение Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 307

Участок 6,1 сот. 4 800 000 Р
8 958 745-58-97
Позвоните, чтобы узнать больше
Коллекция объявлений
Казань

Агентство Недвижимости FAT
19.08.2018
Защита 153 объектов

Об участке
Площадь: 6,1 сот.

Расположение
Поселение Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 307
• Кривовская А. И. 31 км

Описание
Продан земельный участок промназначения, кадастровый номер: 16.30.2610101-1002. Г/П/У земельного участка. Подходит для строительства коммерческой недвижимости, а также и многоэтажной застройки. Объект находится в охраняемой зоне, в исторической зоне «Старое русло реки Казанка» в Адмиралтейском районе. Земельный участок прилегает к территории бизнес-центра «Итерра» ДСК. Зона не имеет выделенных парковочных мест и удобна для автотранспорта.

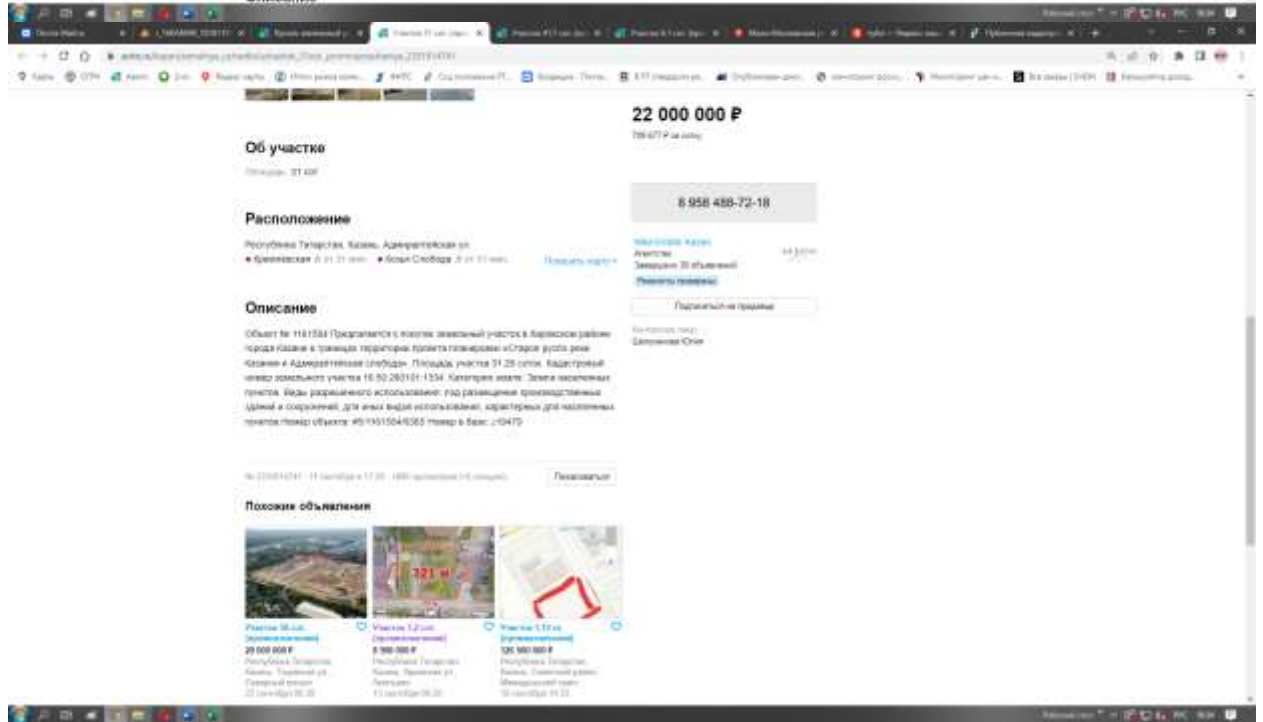
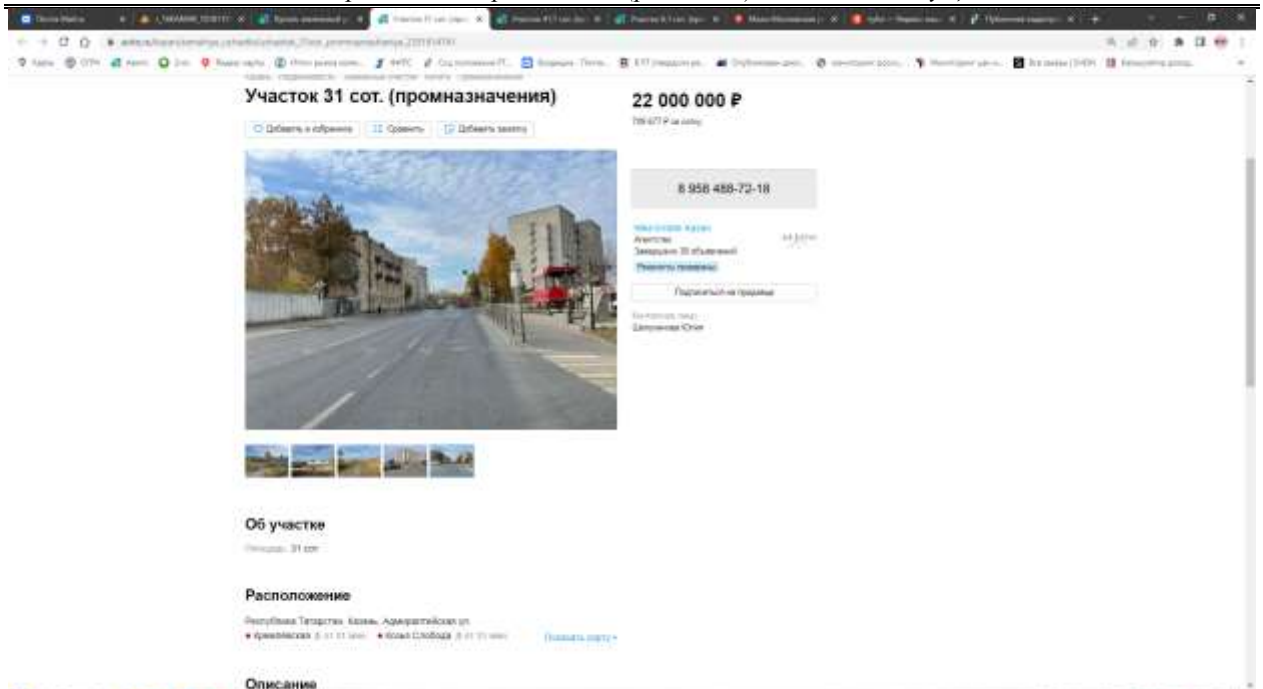
№ подл. объекта: 46/529100/0737

№ 16.30.2610101-1002, 20 метров × 11,07 м, 150 кв.метров (14 соток) Показать карту

Другие объявления компании

- Участок 15,8 сот. (СНТ, ИЖС) 5 200 000 Р
- Участок 6,1 сот. (ИЖС) 2 200 000 Р

Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации права

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 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	16:50:060623:1011	
Номер кадастрового квартала:	16:50:060623	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.10.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 92:401:002:000059560:000А:21004 03.06.2013 Отделение по г.Казани филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	
Местоположение:	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Седова, д.1, Нежилое помещение №1004	
Площадь, м²:	1259,9	
Назначение:	Нежилое помещение	
Наименование:	Помещения №1004	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Цокольный этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.	53554040,14	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:060623:39	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 1292,3 кв.м	
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСАНИИ	
	Сертификат: 89767571357-ММБ1571330170344030050	
	Подпись: Раскрыта	
	Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка получена на АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЧ ФРТ
г. Казань, ул. Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:16
7.10

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Раздел 2 Лист 2
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	16:50:060623:1011	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	29.12.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/180/2014-812
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.12.2014 по 02.03.2024 с 29.12.2014 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Выписка получена на АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЧ ФРТ
г. Казань, ул. Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:16
7.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСАНИИ
Сертификат: 89767571357-ММБ1571330170344030050
Подпись: Раскрыта
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:		16:50:060623:1011
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 35

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время: 10:16
20.01

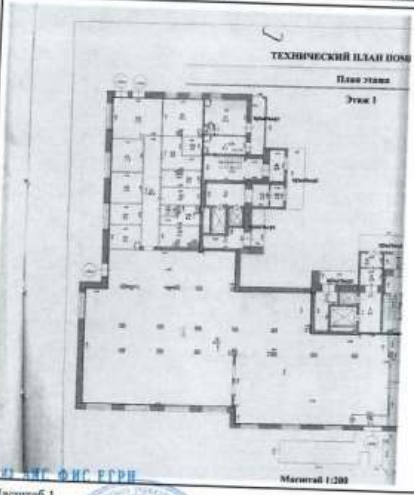


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
[Blank]	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП
[Blank]	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 997675713574МЦ 15711381783445026050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905		Всего листов выписки: 7	
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1	



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 35

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время: 10:16
20.01



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
[Blank]	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП
[Blank]	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 997675713574МЦ 15711381783445026050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

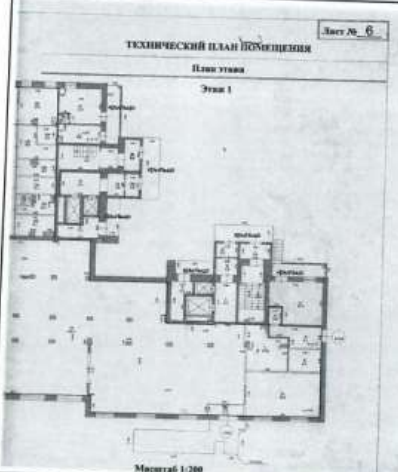
Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ Лист № 6

План этажа

Этаж 1



Масштаб 1:200

Масштаб 1

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

ИЗВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ ЧРП
г. Казань ул. ДЕТЕРБУРГСКАЯ, 29

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:18
20.10



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВИДЕТЕЛЬСТВО О СЕРТИФИКАЦИИ
Сертификат: 90767707125744452511381783445026050 Выдано: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023

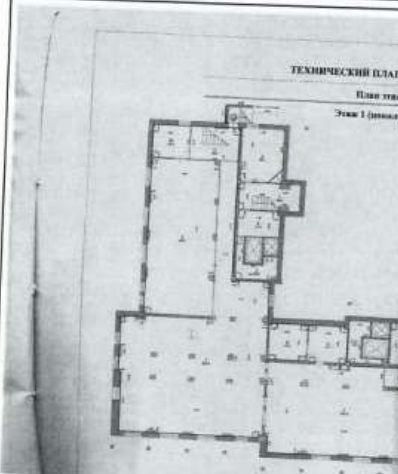
инициалы, фамилия

Помещение		Лист 6
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПО

План этажа

Этаж 1 (инвентарный)



Масштаб 1

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

ИЗВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ ЧРП
г. Казань ул. ДЕТЕРБУРГСКАЯ, 29

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:16
20.10




полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВИДЕТЕЛЬСТВО О СЕРТИФИКАЦИИ
Сертификат: 90767707125744452511381783445026050 Выдано: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение вид объекта недвижимости			Лист 7
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1	



Технический план помещения
Лист № 7
План этажа
Этаж 1 (подземный)
Масштаб 1

Выписка получена из АИС ФГИС ЕГРН
Трипольский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
г. Казань ул. Петербургская, 23

Уполномоченный сотрудник
Игуманова А.Р. Д
ИРМ № 1011610
2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СМД.ИИИ.О.СЕРТИФИКАТ.СТ.01

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Сертификат: 397077571327
Выданы: Федератр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

557484

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
институт государственного реестра недвижимости

ОГРН

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

13.09.2021

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.09.2021, поступившего на рассмотрение 30.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-129861098	
Кадастровый номер: 16:50:160208:2797	
Номер кадастрового квартала:	16:50:160208
Дата присвоения кадастрового номера:	14.03.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 11608; Условный номер 16-16-01/110/2006-594
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д.28А
Площадь, м2:	281,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1981
Кадастровая стоимость, руб.:	11245063,61
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160208:40
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажей), отсутствуют.
Получатель выписки:	Леонова Анна Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Л.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

Выписка получена из ФГИС ЕГРН

Совещательный отдел ГБУ МФЦ ФРТ

г. Казань, ул. Пролетарская, 23

Уполномоченный сотрудник

Ахметова Радия Фаридовна

Дата 04.10.2021г



Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 2

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-129861098		Кадастровый номер: 16:50:160208:2797	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:160208:2797-16/001/2017-3 02.05.2017 11:45:13
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.04.2017 №45/17
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.05.2017 11:48:38
	номер государственной регистрации:		16:50:160208:2797-16/001/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.05.2017 по 31.05.2031 по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.02.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФГИС ЕГРН

Специальный отдел ГБУ МФЦ в РТ

г. Казань, ул. Давлекановых, д. 214

Уполномоченный сотрудник

Духанова Рузалия Фаридовна

дата 04.10.2021г



Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-129861098		Кадастровый номер: 16:50:160208:2797	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения 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	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

Выписка получена из ФГИС ЕГРН

Специальный отдел ГБУ МФЦ в РТ

г. Казань, ул. Давлекановых, д. 214

Уполномоченный сотрудник

Духанова Рузалия Фаридовна

дата 04.10.2021г



*Отчет №ПДФ-001/12-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

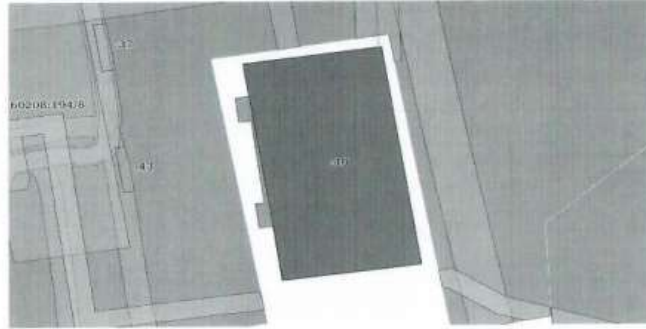
Раздел 4 Лист 4

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

Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021, № КУВН-002/2021-129861098			
Кадстровый номер:		16:50:160208:2797	

Схема расположения объекта недвижимости (листьев объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Выписка получена из ФГИС ЕГРН

Советское здание ГБУ МФЦ - РТ
г. Казань, ул. Вятская, д. 214
Массив 1500

Уполномоченная со стороны нанимательные должности
Директор филиала Фирдусова А.А.

Условные обозначения:



подпись
М.П.

инициалы, фамилия

Дата 04.10.2021г