

2020

# Отчет

## № ПИФ-001/03-2020

об определении справедливой  
(рыночной) стоимости нежилого  
помещения, общей площадью 40,1 кв. м.

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань,  
ул. Городок Военный 2, д. 142/1,  
пом. 1(62-63)

Дата оценки: 17 марта 2020 года

Дата составления отчета: 17 марта 2020 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»  
17.03.2020



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«17» марта 2020 года



## **Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки**

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №03 от 16.03.2020 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 №03 от 16.03.2020 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости нежилого помещения, 1-ый этаж, назначение нежилое, общей площадью 40,1 кв. м, кадастровый номер: 16:50:000000:13273, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д. 142/1, пом. 1(62-63).

## **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Оценка проведена по состоянию на 17 марта 2020 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение нежилое, общая площадь 40,1 кв. м, кадастровый номер: 16:50:000000:13273, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д. 142/1, пом. 1(62-63)	2 648 000	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 имущество, по состоянию на 17 марта 2020 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение нежилое, общая площадь 40,1 кв. м, кадастровый номер: 16:50:000000:13273, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д 142/1, пом. 1(62-63)	2 648 000	529 600	3 177 600

**2 648 000 рублей (без НДС)**

**(Два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч) руб.**

или:

**3 177 600 рублей (с НДС)**

**(Три миллиона сто семьдесят семь тысяч шестьсот) руб.**

Оценщик:



**Н. В. Гордеева**

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

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

## Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для 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

<b>1. Сведения об Отчете</b> .....	<b>7</b>
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.....	7
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	7
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.....	9
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	10
1.3. Оценщики и специалисты.....	10
1.4. Реквизиты Заказчика.....	11
1.5. Основание проведения оценки.....	11
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности.....	11
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	12
1.8. Форма Отчета.....	12
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	12
1.10. Заключение специальных экспертиз.....	12
1.11. Термины и определения.....	12
<b>2. Сведения об Объекте оценки</b> .....	<b>15</b>
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	15
2.2. Фотографии объекта оценки.....	15
2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	16
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	16
2.5. Анализ местоположения Объекта оценки.....	17
<b>3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</b> .....	<b>19</b>
3.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	23
3.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	26
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	28
3.4. Основные факты и выводы относительно рынка недвижимости.....	29
3.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	30
<b>4. Процесс оценки</b> .....	<b>32</b>
4.1. Порядок проведения оценочных работ.....	32
4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке.....	32
4.3. Доходный подход.....	32
4.4. Сравнительный подход.....	34
4.5. Затратный подход.....	35
4.6. Согласование результатов.....	37
4.7. Сравнительный подход.....	37
4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения.....	38
4.9. Введение корректировок к цене аналога.....	41
4.10. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	44
<b>5. Итоговое заключение</b> .....	<b>45</b>
5.1. Сертификат качества.....	45
5.2. Итоговое заключение о стоимости.....	46
<b>6. Приложения</b> .....	<b>47</b>

6.1. Документы Оценщика .....	47
6.2. Объявления СМИ.....	50
6.3. Документы на Объект оценки .....	53

## **1. Сведения об Отчете**

### **1.1. Задание на оценку**

#### **1.1.1. Объект оценки**

Объектом оценки является нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение нежилое, общей площадью 40,1 кв. м, кадастровый номер: 16:50:000000:13273, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д. 142/1, пом. 1(62-63).

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 РФ<sup>1</sup> «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.

#### **1.1.5. 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

---

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

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 17 марта 2020 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

#### **1.1.8. Срок проведения оценки**

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 17 марта 2020 по 17 марта 2020 года.

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

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

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

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

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

- Выписка из ЕГРН на нежилое помещение.

**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](http://www.economy.gov.ru));
- Информационный портал «Публичная кадастровая карта»;
- Информационный портал <https://kazan.cian.ru>;
- Информационный портал <https://www.avito.ru>;
- База данных Росрестра;
- 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.
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

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 2. Реквизиты Исполнителя

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

## 1.3. Оценщики и специалисты

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

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна.

Сведения о получении профессиональных знаний:

Диплом о высшем образовании «Институт Экономики управления и права» рег. №337/2001-к, серии ДВС №1207842 Диплом о профессиональной переподготовке Московской государственной технологической академии о профессиональной переподготовке ПП №454571 от 26 июня 2002 года, регистрационный номер 177. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007651-1 от 29 марта 2018 г., направление «Оценка недвижимости», решение №57, действует с 29 марта 2017 г. до 29 марта 2021 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/00014/19, выданный организацией: ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2019 по 21.06.2020. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 18 лет.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна является членом «СМАО» №0001 от 28 июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. Свидетельство №1418 от 29 декабря 2007 г.

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

#### **1.4. Реквизиты Заказчика**

Реквизиты Заказчика.

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

Место нахождения: 420111, 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 №03 от 16.03.2020 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 «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».
- 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 ПИФ-001/03-2020. Датой составления Отчета является 17 марта 2020 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 «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», 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 нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение нежилое, общей площадью 40,1 кв. м, кадастровый номер: 16:50:000000:13273, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д. 142/1, пом. 1(62-63).

Таблица 3. Краткая характеристика нежилого помещения

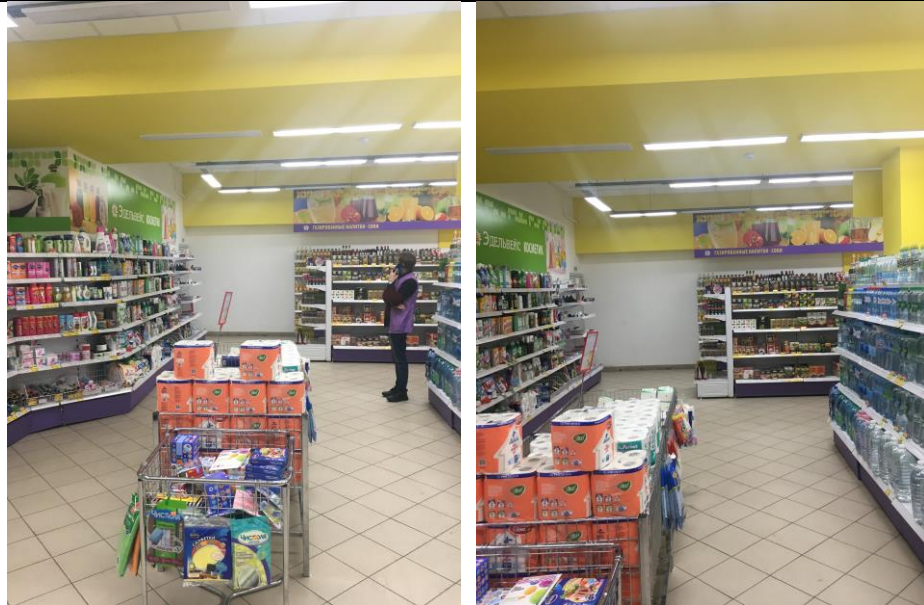
Наименование объекта	Нежилое помещение
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д. 142/1, пом. 1(62-63)
Назначение	Нежилое помещение
Кадастровый номер	16:50:000000:13273
Кадастровая стоимость, руб.	1 842 088,94
Общая площадь, м <sup>2</sup>	40,1
Этаж расположения	1-ый этаж
Уровень ремонта	Среднее состояние
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН №99/2020/310702155 от 31.01.2020г.
Обременения	Аренда, весь объект
Правообладатель	Харитоновна Гузэль Файзрахмановна

### 2.2. Фотографии объекта оценки

Фотографии оцениваемого имущества



Нежилое помещение №1(62-63)



Нежилое помещение №1(62-63)



Нежилое помещение №1(62-63)

### **2.3. 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.

### **2.4. 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.



## 2.5. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение объекта оценки: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д. 142/1.

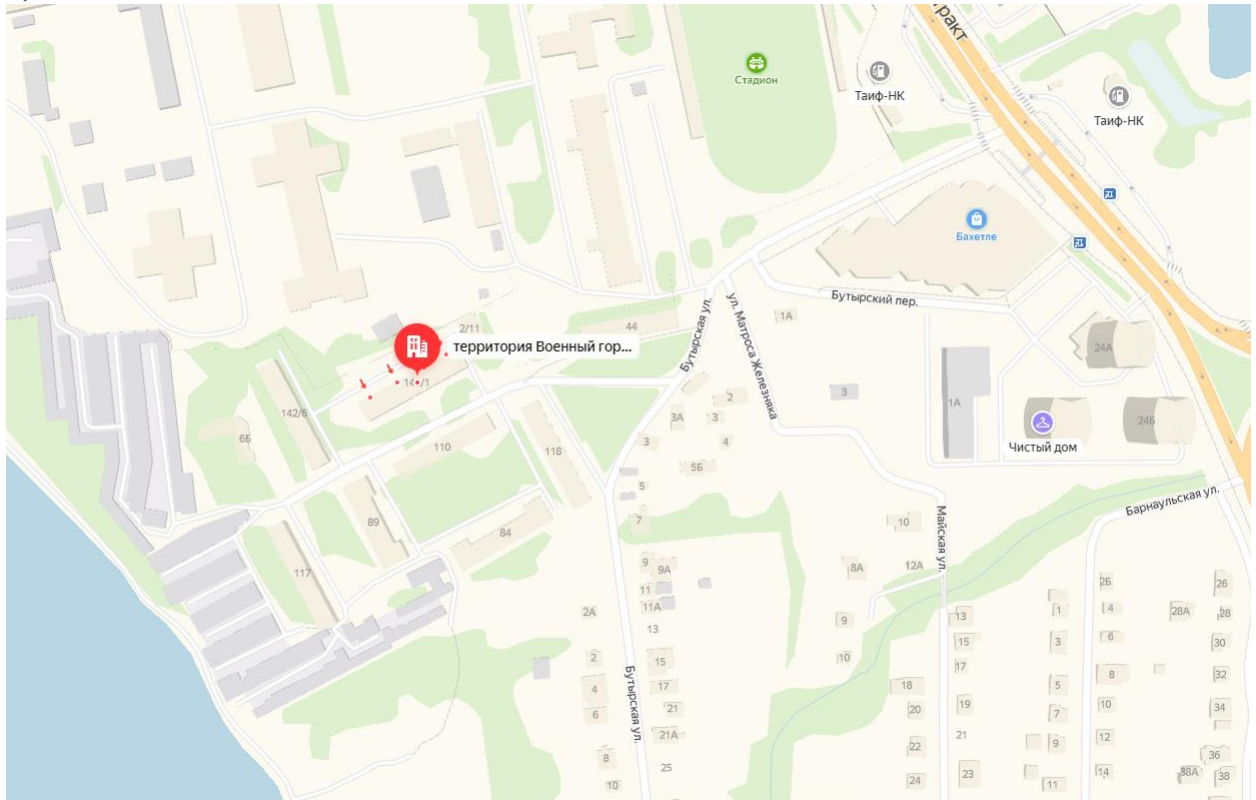


Рис 1. Местоположение объекта оценки

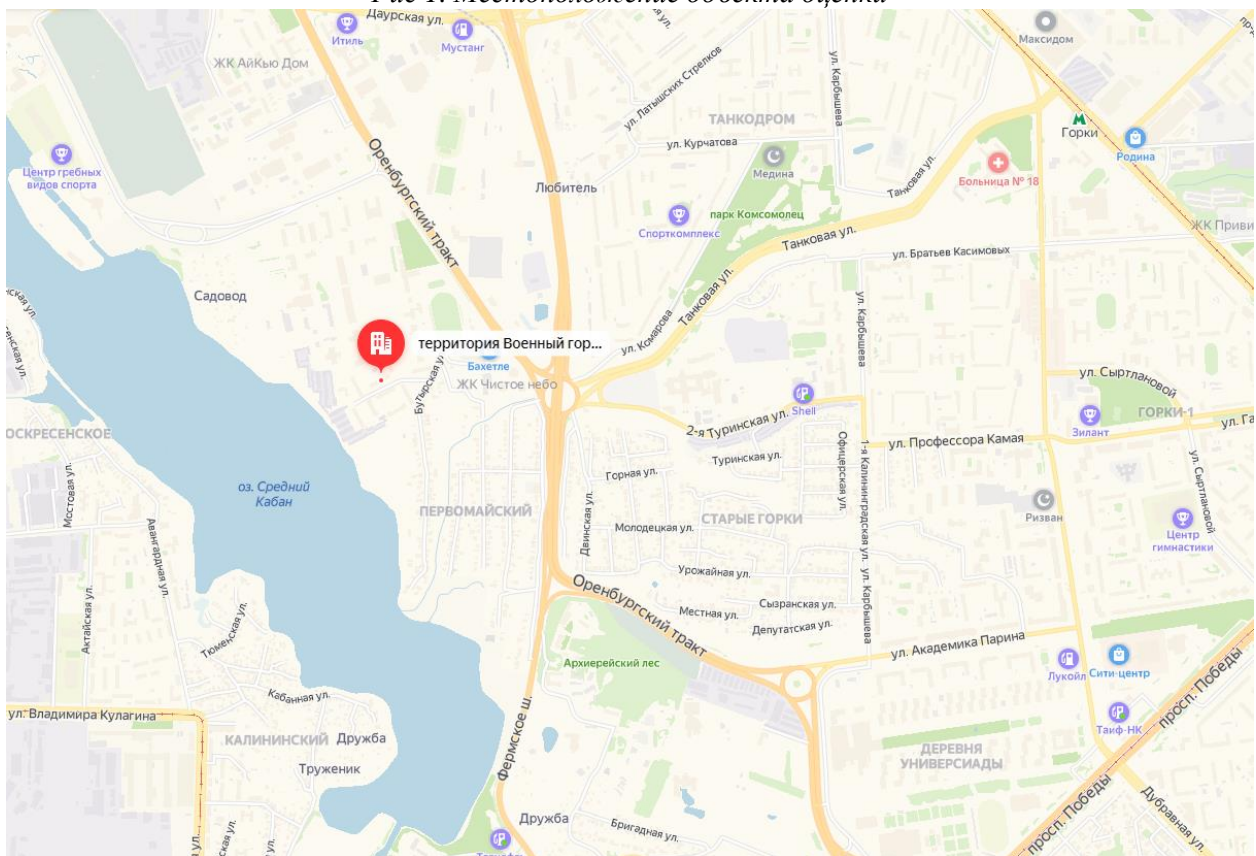


Рис 2. Местоположение объекта оценки

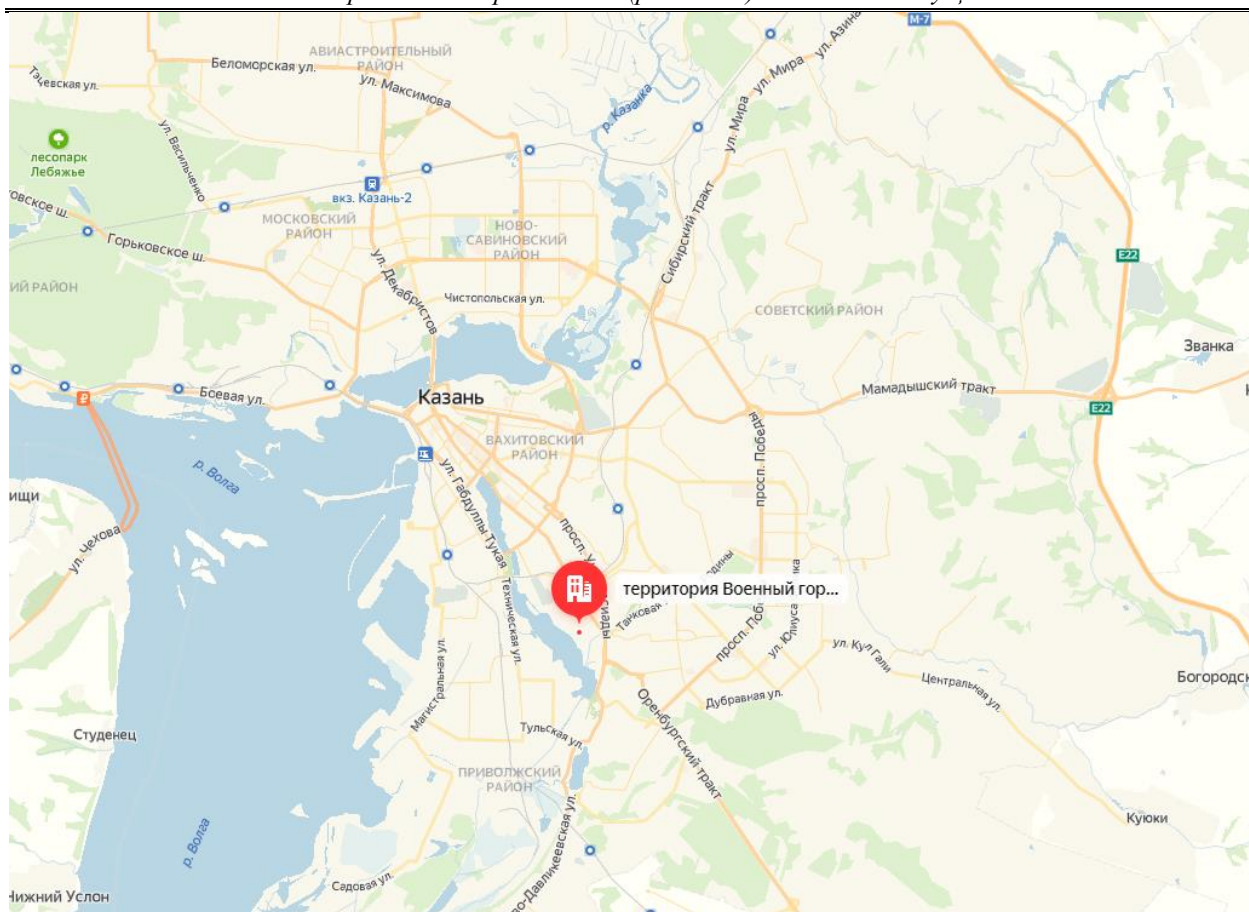


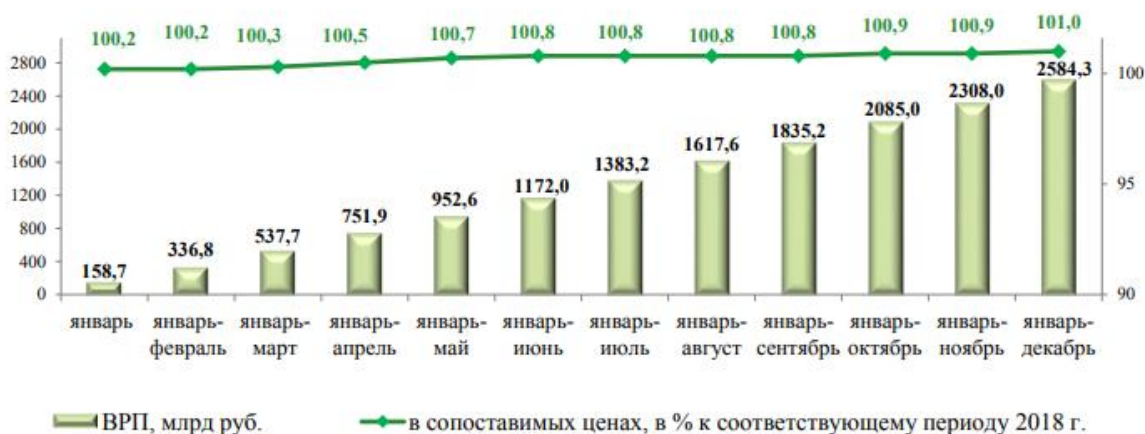
Рис 3. Местоположение объекта оценки

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

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2019 году<sup>2</sup>

По итогам 2019 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 2 584,3 млрд рублей, или 101,0% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года.

Динамика валового регионального продукта



Индекс промышленного производства составил 101,0% к уровню 2018 года (в РФ – 102,4%), объем отгруженной продукции – 2 877,0 млрд рублей.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 101,1% к уровню 2018 года (в РФ – 103,1%), в обрабатывающих производствах – 100,7% (в РФ – 102,3%), в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 104,3% (в РФ – 100,4%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 94,7% (в РФ – 99,7%).

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (112,7% к уровню 2018 года), пищевых продуктов (104,9%), резиновых и пластмассовых изделий (108,1%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (115,7%), прочей неметаллической минеральной продукции (104,4%), компьютеров, электронных и оптических изделий (100,5%), электрического оборудования (106,1%), бумаги и бумажных изделий (108,1%), напитков (108,6%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (104,1%), производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (127,8%), прочих готовых изделий (108,4%).

По итогам 2019 года увеличилось относительно 2018 года производство бензина автомобильного в 2,4 раза, препаратов лекарственных – на 28,2%, топлива дизельного – на 23,5%, холодильников и морозильников бытовых – на 20,3%, пива – на 16,0%, мазута топочного – на 3,2%.

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве химических веществ и химических продуктов (86,3% к уровню 2018 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (94,5%), прочих транспортных средств и оборудования (75,7%), машин и оборудования (97,0%), мебели (99,7%), текстильных изделий (97,6%), одежды (88,2%), кожи и изделий из кожи (97,3%).

<sup>2</sup> [http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub\\_2217807.pdf](http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_2217807.pdf)

Снизилась объемы производства грузовых автотранспортных средств (94,3% к уровню 2018 года), каучуков синтетических в первичных формах (93,6%), углерода технического (83,8%), легковых автомобилей (40,4%).

**Индекс производства в обрабатывающей промышленности,  
 в % к январю-декабрю 2018 года**



В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 24,1%, обрабатывающих производств – 69,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,0%.

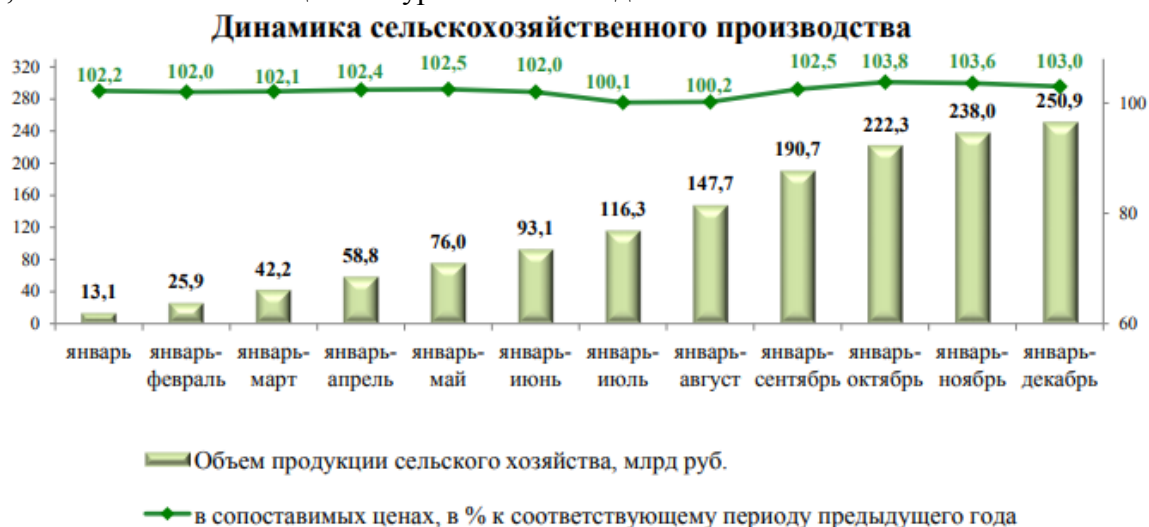
**Структура промышленности Республики Татарстан, %**



- Добыча полезных ископаемых
- Производство пищевых продуктов
- Производство нефтепродуктов, химия и нефтехимия
- Машиностроение и металлообработка
- Прочие обрабатывающие производства
- Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха
- Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

По объему промышленного производства Татарстан по итогам 2019 года занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.

Объем продукции сельского хозяйства в 2019 году составил 250,9 млрд рублей, или 103,0% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года



По итогам года намолочено 4 167,9 тыс. тонн зерна (в весе после доработки), валовой сбор сахарной свеклы составил 2 804,4 тыс. тонн, собрано 1 214,1 тыс. тонн картофеля, 343,9 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

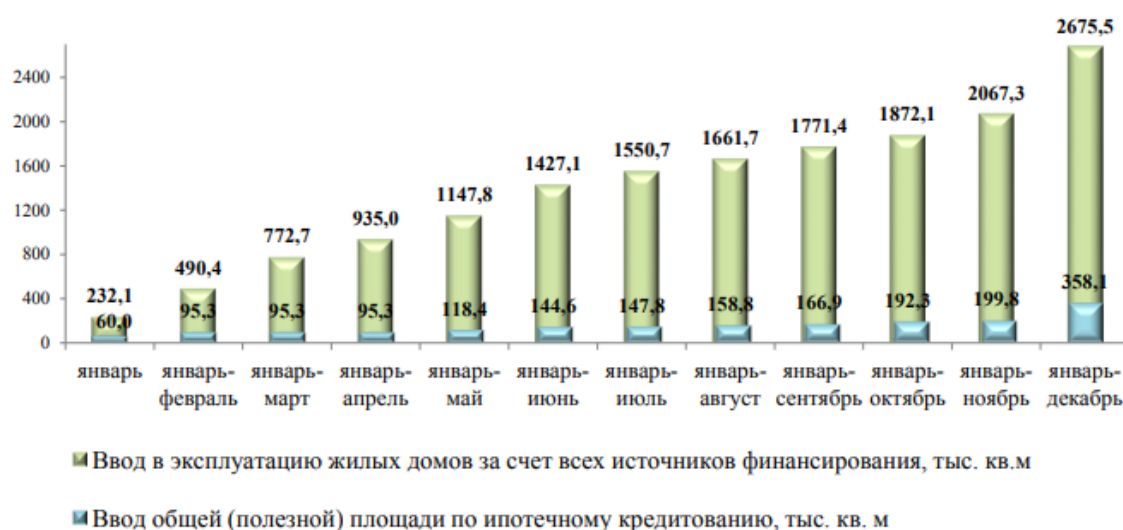
В хозяйствах всех категорий произведено 516,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (102,9% к уровню 2018 года), 1 893,1 тыс. тонн молока (102,4%), 1 491,8 млн штук яиц (107,5%).

По итогам 2019 года среди субъектов Российской Федерации Республика Татарстан занимает 4 место по объему продукции сельского хозяйства, 1 место по производству молока, 8 место – по валовому сбору зерна (в весе после доработки) и производству скота и птицы на убой. Среди регионов ПФО по данным показателям республика занимает 1 место.

Объем строительных работ составил 363,1 млрд рублей, или 98,6% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года (в РФ – 100,6%).

Введено 2 675,51 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 111,02% к уровню 2018 года (в РФ – 79,42%).

### Динамика строительной деятельности



Предприятиями республики сдано в эксплуатацию 30 060 квартир общей (полезной) площадью 1 569,8 тыс. кв. метров (120,6% к уровню 2018 года). Населением республики построено 8 442 индивидуальных жилых домов общей площадью 1 105,7 тыс. кв. метров (99,7%).

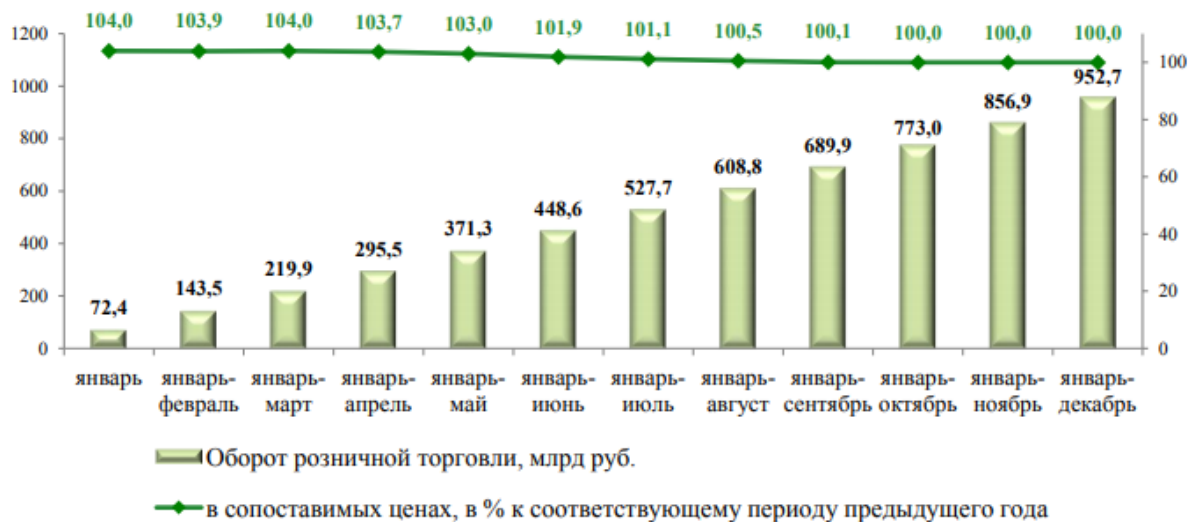
По объему строительных работ в рейтинге среди субъектов Российской Федерации по итогам января-ноября 2019 года республика занимает 4 место, среди регионов ПФО – 1 место. По вводу жилья по итогам 2019 года Республика Татарстан на 5 месте, среди регионов ПФО – на 1 месте.

Оборот розничной торговли по итогам 2019 года составил 952,7 млрд рублей, или 100,0% в сопоставимых ценах к уровню 2018 года (в РФ – 101,6%).

Наибольший удельный вес в обороте розничной торговли занимали непродовольственные товары – 55,2%. Доля пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, составила в 2019 году – 44,8%.

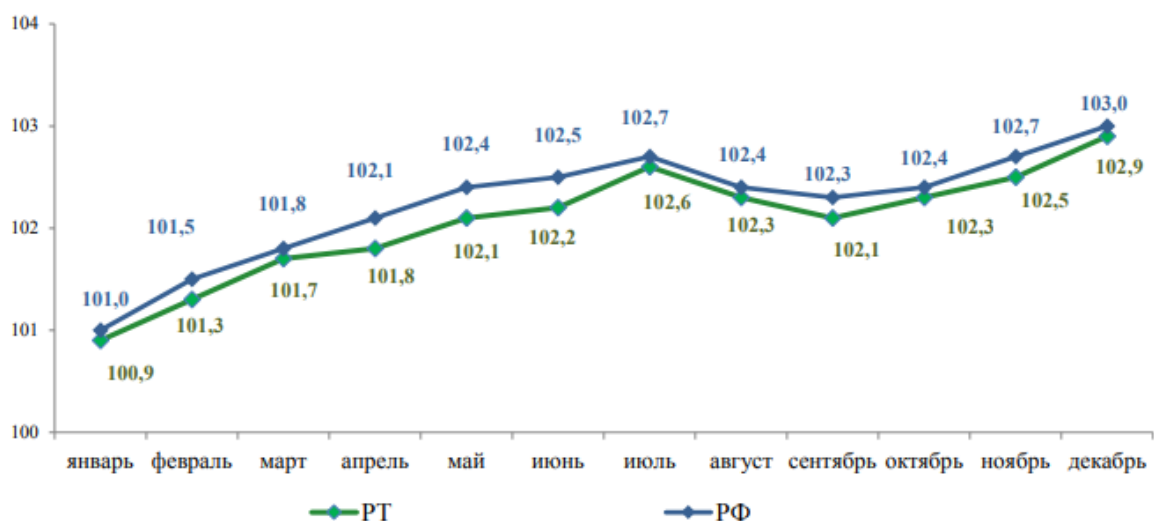
Татарстан по обороту розничной торговли по итогам января-ноября 2019 года занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 7 место, среди регионов ПФО – 1 место.

### Динамика оборота розничной торговли



Индекс потребительских цен в декабре 2019 года по отношению к декабрю 2018 года составил 102,9% (в РФ – 103,0%), в том числе на продовольственные товары – 102,5% (в РФ – 102,6%), непродовольственные товары – 102,5% (в РФ – 103,0%), услуги – 103,8% (в РФ – 103,8%). Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 6 месте (1 место – Пермский край (103,1%); 14 место – Республика Мордовия, 102,0%).

### Динамика индекса потребительских цен, в % к декабрю 2018 г.



На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец декабря 2019 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 10,9 тыс. безработных граждан, или 0,54% рабочей силы (на конец декабря 2018г. – 0,50%).

### Динамика показателей рынка труда



Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-ноября 2019 года в республике составила 36 531,7 рублей и увеличилась на 6,0% по сравнению с январем-ноябрем 2018 года (в РФ – на 7,2%), реальная заработная плата – на 1,6% (в РФ – на 2,5%).

### Динамика среднемесячной заработной платы



## 3.1. 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 государственных и административных учреждений;



- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости, встроенное торговое помещение.

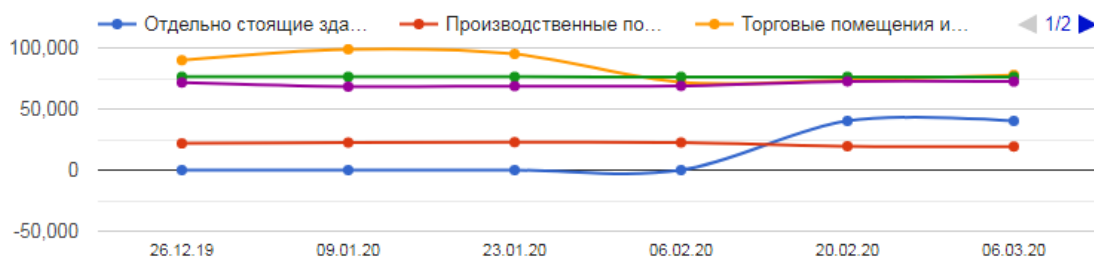
### Цена продажи коммерческой недвижимости в Казани<sup>3</sup>

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Казани и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

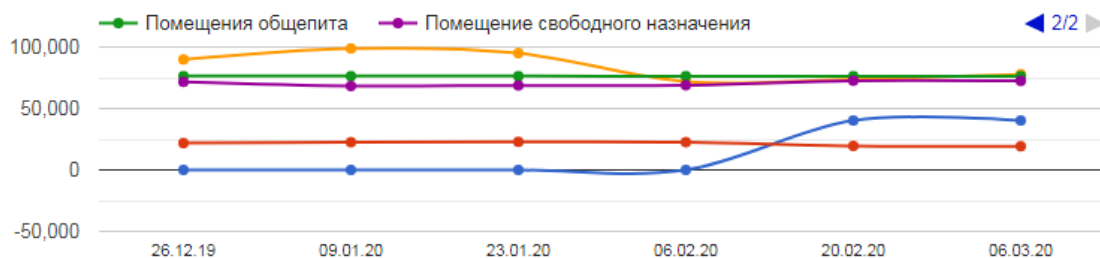
Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.

Рассчитываем по параметрам: Казань. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>

Рассчитываем по параметрам: Казань. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Рассчитываем по параметрам: Казань. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 06.03.2020)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	40 205 руб.	+ 40 205 руб. За м <sup>2</sup>	6 399 000 ... 50 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	19 277 руб.	- 2 555 руб. За м <sup>2</sup>	200 000 ... 185 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	77 877 руб.	- 12 046 руб. За м <sup>2</sup>	650 000 ... 270 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м <sup>2</sup> )	76 362 руб.	- 17 руб. За м <sup>2</sup>	4 990 000 ... 49 760 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	72 439 руб.	+ 787 руб. За м <sup>2</sup>	1 850 000 ... 120 000 000 руб. за объект

Таблица 4. Динамика средних цен

Даты	Торговые помещения и площади за м <sup>2</sup>	Изменение	Помещение свободного назначения за м <sup>2</sup>	Изменение
06.03.2020	77 877,1	+5,01%	72 438,9	-0,26%
20.02.2020	73 903,2	+2,64%	72 625	+5,07%
06.02.2020	71 951,5	-32,13%	68 941,9	+0,31%
23.01.2020	95 069,6	-4%	68 729,06	+0,61%
09.01.2020	98 872,6	+9,05%	68 310,5	-4,89%

<sup>3</sup> <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

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

Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок, составлен Некоммерческим партнёрством «Союз Оценщиков Республики Татарстан», по состоянию на 01.03.2019 год.

#### Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани

*тыс.рублей за 1 кв.метр*

Наименование района г.Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	<b>30 – 70</b> (мин. 16, макс. 100)*	<b>35 – 70</b> (мин. 20, макс. 150)*	<b>7 – 15</b> (макс.59)*
Вахитовский	<b>40 – 100</b> (макс. 180)*	<b>43 – 100</b> (мин.27, макс. 200)*	<b>9 – 19</b> (макс. 45)*
Кировский	<b>30 – 70</b> (мин. 25, макс. 100)*	<b>30 – 75</b> (мин. 10, макс.100)*	<b>10 – 19</b> (мин.6, макс. 35)*
Московский	<b>35 – 70</b> (мин.14, макс. 100)*	<b>29 – 100</b> (мин.19, макс. 170)*	<b>9 – 18</b> (мин.4, макс.50)*
Ново-Савиновский	<b>40 – 130</b> (макс. 180)*	<b>40 – 100</b> (мин.25, макс.200)*	<b>15 – 21</b> (макс.50)*
Приволжский	<b>45 – 70</b> (мин.23, макс. 128)*	<b>45 – 90</b> (мин.25, макс.180)*	<b>10 – 17</b> (мин.6, макс. 30)*
Советский	<b>35 – 83</b> (мин.18, макс. 120)*	<b>40 – 100</b> (мин.21, макс. 180)*	<b>15 – 22</b> (мин.8, макс. 50)*

#### Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г. Казани

*рублей за 1 кв. метр в месяц*

Наименование района г.Казани	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
<b>Авиастроительный</b>	<b>350 – 500</b> (макс. 670)*	<b>325 – 800</b> (макс. 1300)*	<b>100 – 280</b> (мин. 80, макс. 400)*
<b>Вахитовский</b>	<b>500 – 1 500</b> (мин. 380, макс. 2500)*	<b>650 – 1800</b> (мин. 450, макс. 5000)*	<b>150 – 450</b>
<b>Кировский</b>	<b>400 – 600</b> (мин. 300, макс. 700)*	<b>450 – 900</b> (макс. 1 500)*	<b>100 – 200</b> (макс. 300)*
<b>Московский</b>	<b>400 – 800</b> (мин. 240, макс. 1 200)*	<b>500 – 1 000</b> (мин. 250, макс. 1 500)*	<b>150 – 350</b> (мин. 120)*
<b>Ново-Савиновский</b>	<b>500 – 1000</b> (мин. 380, макс. 1 500)*	<b>650 – 1 600</b> (мин. 360, макс. 2 000)*	<b>150 – 400</b> (мин. 100)*
<b>Приволжский</b>	<b>450 – 800</b> (мин. 300, макс. 1000)*	<b>400 – 1000</b> (макс. 2000)*	<b>150 – 350</b> (мин. 100)*
<b>Советский</b>	<b>450 – 850</b> (макс. 1200)*	<b>500 – 1 300</b> (макс. 1 700)*	<b>100 – 450</b>

## Мониторинг цен на земельные участки категории коммерческого использования в г. Казани

*тыс.рублей за 1 кв. метр*

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоквартирную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	3 – 10	1,4 – 3,5	1,1 – 5,3
Вахитовский	9,8 – 14,1 (макс. 22,5)*	10 – 36	3 – 6	2,9 – 15 (макс. 19)*
Кировский	6 – 12,4	5 – 8 (мин. 3,2)*	1,5 – 3,5	1,1 – 10 (макс. 18)*
Московский	8 – 10 (мин.6, макс.17)*	5 – 18	3 – 5,6	1,9 – 5 (макс. 6,6)*
Ново-Савиновский	9,3 – 11,7	6 – 20	3 – 6	4,1 – 5,6
Приволжский	9,8 – 14	4 – 16	2 – 4	1,1 – 8 (макс. 10)*
Советский	8 – 12	4 – 16	1,8 – 4	1,2 – 5,2 (макс. 10)*

## Мониторинг арендных ставок на земельные участки в г. Казани

*рублей за 1 кв. метр в год*

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон арендных ставок на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
<b>Казань</b>			
Авиастроительный (административно-торговое назначение)	400	1 400	650
Авиастроительный (бытовое обслуживание)	500	1 000	500
Авиастроительный (под стоянки)	845	1 000	900
Авиастроительный (ИЖС, малоэтажная жилая застройка)	300	2 800	850
Авиастроительный (складское)	500	500	500
Вахитовский (административно-торговое назначение)	1 500	2 000	1 700
Вахитовский (ИЖС)	2 400	3 000 (макс. 7 000)*	2 400
Вахитовский (под стоянки)	1 000 (мин. 600)*	1 400	1 200
Кировский (административно-торговое назначение)	1 200	1 800	1 400
Кировский (ИЖС)	400	7 800	800
Кировский (под стоянки)	900 (мин. 600)*	1 000	950
Кировский (производственно-складское)	180	600	500

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон арендных ставок на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Московский (производственное-складское)	170	800	600
Московский (под стоянки)	900	1 500	1 200
Ново-Савиновский (административно-торговое назначение)	900	2 000	1 400
Ново-Савиновский (под стоянки)	600	1 500	1 200
Ново-Савиновский (ИЖС)	230	3 100	250
Советский (бытовое обслуживание)	500	700	500
Советский (под стоянки)	600	1 500 (макс. 5 000)*	750
Советский (ИЖС)	180	1 500 (макс. 8 400)	650
Приволжский (ИЖС)	420	1 500 (макс. 7 000)*	700
Приволжский (под стоянки)	600	1 800	800
Приволжский (складское)	500	850	600

\*Информация по единичным сделкам

\*\*Информация по единичной сделке

### 3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- поправка на этаж расположения объекта оценки;
- отличия в площади.

#### 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, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород 2018.

Таблица 168

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

Поправка на этаж расположения объекта оценки

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

Таблица 115

Этаж расположения		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

Отличия в площади

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

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 площади<sup>4</sup>.

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

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

*C* – относительная стоимость объекта, у.е./м<sup>2</sup>;

*П* – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

### **3.4. Основные факты и выводы относительно рынка недвижимости**

В 2019 году недвижимость в Татарстане подорожала почти на 9%<sup>5</sup>

В 2019 году в России стоимость жилья в новостройках увеличилась в среднем на 30%. Об этом сообщает Inkazan со ссылкой на исследование портала Avito. В Республике Татарстан по итогам прошлого года недвижимость в новых домах стала дороже на 8,6%. Республика оказалась в тройке лидеров по медианной стоимости квадратного метра, в Татарстане она составила 74 277 рублей. Лидером по стоимости квадратного метра жилой недвижимости выступает Московская область, где она достигла 94 033 рублей за квадратный метр. Следом идет Ленинградская область, где цена квадратного метра жилья находится на уровне 80 988 рублей.

Также отметку в 70 тысяч рублей за «квадрат» среди российских регионов перешагнула Республика Крым. В среднем квадратный метр жилой недвижимости в этом регионе оценивается в 73 065 рублей.

Топ-3 лидеров по росту стоимости квартир в новостройках несколько отличается. Больше всего жилье подорожало в Московской области – на 16,4%, далее следует

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> [https://www.tatre.ru/news\\_id5934](https://www.tatre.ru/news_id5934)

Иркутская область, где жилая недвижимость прибавила в цене 16,1%. Тройку лидеров замыкает Ленинградская область, где квартиры в новых домах прибавили в цене около 15,8%. Наименьший прирост стоимости жилья отмечается в Камчатском крае – всего 1,2%. Медианная цена квадратного метра жилой недвижимости в новостройке составляет 69 005 рублей.

### **3.5. Анализ наиболее эффективного использования**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Процесс оценки**

### **4.1. Порядок проведения оценочных работ**

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

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

### **4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке**

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

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

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

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

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

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

### **4.3. Доходный подход**

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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



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

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

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

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

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

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

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

#### **4.4. Сравнительный подход**

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

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

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

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

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

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

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

- состав передаваемых прав на объект;

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

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

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

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

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

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

#### **4.5. Затратный подход**

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

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

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

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

- объектов недвижимости для целей страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- сравнения продаж;
- разбивки.

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

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

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

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

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

Объект оценки относится к категории административного здания.

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

#### **4.6. Согласование результатов**

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

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

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

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

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

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

#### **4.7. Сравнительный подход**

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

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

Сравнительный подход к исследованию стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

#### **4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого 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 Приволжского района города Казани. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПИФ-001/03-2020  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 5. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Состояние отделки	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 167	108	7 166 667	8 600 000	Среднее состояние	1 этаж	Продам помещение 108,4 м <sup>2</sup> на первой линии с хорошим пешеходным трафиком.- 1 линия близ проезжей части- Поддается перепланировке- 2 входа- Разделено на две зоны перегородкой (не несущей)- Установлены мокрые точки, дополнительные можно подвести- Можно установить витражное остекление- В этом же здании Сбербанк и Аптека- В 10 метрах остановка общественного транспорта- Помещение стоит на пути Большого Казанского Кольца (расширяется дорога в Борисково от Тихорецкой до Фермского шоссе)- Парковочная территория в 20 метрах- Рядом жилой массив- Высокий пешеходный трафик- Документы готовы, 1 собственник, ипотека, обременений нет- Торг возможен- Рассмотрим обмен на жилую недвижимость	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_108_m_pervaya_liniy_a_1225079524">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_108_m_pervaya_liniy_a_1225079524</a>	66 358
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 155	101	6 666 667	8 000 000	Среднее состояние	1 этаж	Продаю помещение на ПЕРВОЙ ЛИНИИ с хорошим пешеходным и автомобильным трафиком, с возможностью установить вывеску. Помещение свободного назначения по привлекательной цене, площадью 101 кв.м., с отдельной входной группой, на первом этаже двухэтажного жилого дома, по первой линии, в Приволжском районе города Казань по улице Авангардная, д.155. Подходит для любого вида деятельности (услуги, аптека, мед центр, стоматология, салон красоты, магазин, банк и т.п.). Развитая инфраструктура, бесплатные парковочные места, вблизи расположены банки, аптеки, магазины, заведения общепита. Хорошая транспортная доступность, в 2 метрах от помещения расположена остановка городского транспорта. Плотный пешеходный и автомобильный трафик. Помещение разделено на 4 кабинета, оборудован санузел. Установлена сигнализация, видео наблюдения, установлены кондиционеры. Помещение в хорошем ремонте. Помещение расположено в Вахитовском районе города Казань, рядом улицы: Техническая, Владимира Кулагина, Авангардная, Модельная. Оперативно организую просмотр! Звоните! Вам будет оказано полное содействие и консультация в оформлении по данному объекту абсолютно БЕСПЛАТНО! Все вопросы и требования будут	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_101_m_1842074951">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_101_m_1842074951</a>	66 007

Отчет №ПИФ-001/03-2020  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Состояние отделки	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
							проработаны и учтены в соответствии с вашими целями и задачами, так же гарантируем полное профессиональное сопровождение сделки и активное участие в переговорах с собственником. Артикул объекта в каталоге: 25638		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина, 9	168	12 416 667	14 900 000	Среднее состояние	1 этаж	ЛУШАЯ АЛЬТЕРНАТИВА БАНКОВСКОМУ ВКЛАДУ!!!!Вашему вниманию предлагается торговые помещения, каждый с отдельным входом и смежные между собой, общей площадью 168 квм. Первое 123,3 квм (фото 1-5), второе 44,4 квм (фото 6-9), располагающиеся на первой линии по улице технической с арендатором, доход от которого выше ставки рефинансирования, что является отличным капиталовложением.Преимущества данного помещения:1) Большие витражные окна, что делает его светлым и хорошо просматриваемым с улицы.2) Парковка своя на 20 машиномест.3) Прямоугольная форма, длинной стороной к улице, что даёт возможность использовать его под различные виды деятельности4) Арендатор 1 - сеть магазинов грузовых автозапчастей с доходом 75 тр.Арендатор 2 - завод металлической кровли и фасада с доходом 30 тр.5) Удачное расположение на БКК, что в дальнейшем только увеличит цену аренды за квадратный метр, а значит и прибыль.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhi_most/torg_pomesch_168_kv_m_s_arendatorom_1889465905">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhi_most/torg_pomesch_168_kv_m_s_arendatorom_1889465905</a>	73 909



#### 4.9. 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, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2018», Нижний Новгород 2018.

Таблица 168

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

Корректировка на уторговывание применялась в размере -10,3%.

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 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 площади<sup>6</sup>.

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

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

*C* – относительная стоимость объекта, у.е./м<sup>2</sup>;

*П* – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

Корректировка на этаж расположения

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки расположены на 1-м этаже зданий, введение корректировки не требуется.

Корректировка на различие в местоположении

В данном отчете поправка не применялась, т.к. объекты-аналоги, так же, как и объект оценки расположены в Приволжском районе г. Казани, в непосредственной близости друг к другу.

Корректировка на уровень отделки

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки имеют уровень отделки «среднее состояние», введение корректировки не требуется.

Корректировка на функциональное назначение

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

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

---

<sup>6</sup> 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.

**Расчет рыночной стоимости нежилых помещений:**

Таблица 6. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 40,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	40,10	108,00	101,00	168,00
Стоимость объекта, руб.		7 166 667	6 666 667	12 416 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		66 358	66 007	73 909
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		66 358	66 007	73 909
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		66 358	66 007	73 909
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		66 358	66 007	73 909
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		59 523	59 208	66 296
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		59 523	59 208	66 296
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Городок Военный 2, д. 142/1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 167	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 155	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Кулагина, 9
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		59 523	59 208	66 296
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		59 523	59 208	66 296
Поправка на площадь	1524,78	1435,61	1441,64	1395,84
		6%	6%	9%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		63 094	62 760	72 263
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		63 094	62 760	72 263
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		63 094	62 760	72 263
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			66 039	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			40,10	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>2 648 163,90</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>2 648 000</b>	

#### **4.10. Выводы по применению метода сравнения продаж**

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 17 марта 2020 г.:

*Таблица 7. Выводы по применению метода сравнения продаж*

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.
1	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение нежилое, общая площадь 40,1 кв. м, кадастровый номер: 16:50:000000:13273, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д 142/1, пом. 1(62-63)	40,1	2 648 000

## 5. Итоговое заключение

### 5.1. Сертификат качества

---

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

---

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

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

## 5.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 17 марта 2020 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Рыночная стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое помещение, 1-ый этаж, назначение нежилое, общая площадь 40,1 кв. м, кадастровый номер: 16:50:000000:13273, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Городок Военный 2, д 142/1, пом. 1(62-63)	2 648 000	529 600	3 177 600

**2 648 000 рублей (без НДС)**

**(Два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч) руб.**

**или:**

**3 177 600 рублей (с НДС)**

**(Три миллиона сто семьдесят семь тысяч шестьсот) руб.**

Оценщик:



**Н. В. Гордеева**

17 марта 2020.

## 6. Приложения

### 6.1. Документы Оценщика



#### ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 4991R/776/00014/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00014/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Гордеева Надежда Васильевна  
Адрес: РТ, г. Казань, ул. Фучика, 8б, кв. 3

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный Страховщиком в законную силу решением арбитражного суда (признавший 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.

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

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

**Франшиза:**

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «22» июня 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут «21» июня 2020 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования,

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков

исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**

АО «АльфаСтрахование»



**Страхователь:**

Гордеева Надежда Васильевна

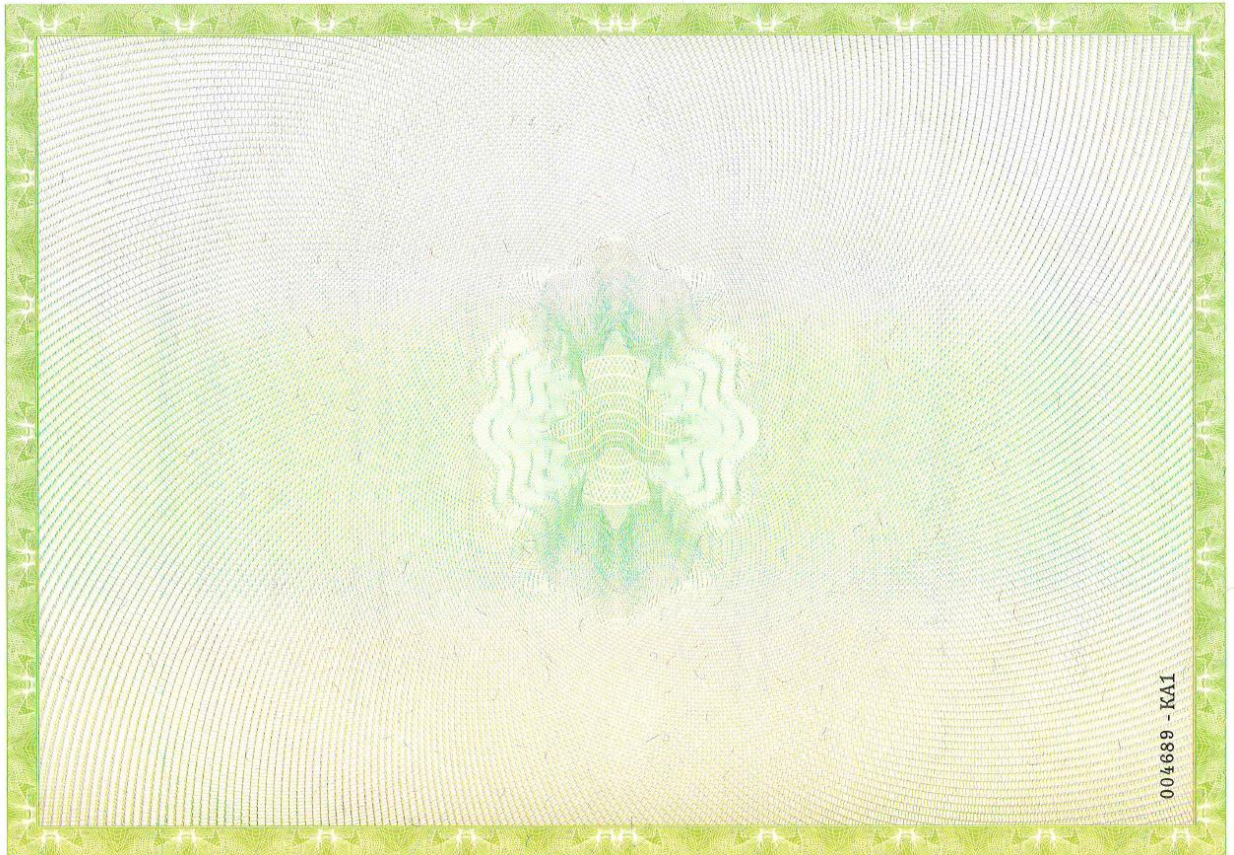
Гордеева Н. В.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Казань, «18» июня 2019 г.

115162, г. Москва, ул. Чкаловская, д. 31, стр. Б

1

8 800 333 0 999, www.alfastah.ru







ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 4991R/776/00023/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/00023/19 (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»  
Место фактического нахождения: 420101, РТ, г. Казань, Ул. Хусайна Мавлягова, д.42, оф.5  
ИНН 1659/40146

**Объект страхования:** на предоставление законодательству территории страхования имущества интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- любые расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предвидительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- возмещение вреда или снизить размер возмещения, направленного на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.  
**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя** по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** не установлена.  
**Территория страхования:** Российская Федерация.  
**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «05» августа 2019г. и действует до «04» августа 2020г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые заявления Страхователя, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:** АО «АльфаСтрахование»  
**Страхователь:** ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»



Место и дата выдачи полиса: /Гордеева Н.В./  
г. Казань, «25» июля 2019 г.

Полис № 4991R/776/00023/19

Страховщик 116162, г. Москва, ул. Щелковская, д.31, стр.Б  
Страхователь 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

## 6.2. Объявления СМИ

**Помещение, 108 м² первая линия** 8 600 000 ₽

8 903 341-79-99

Нажимать сообщение

Недвижимость онлайн  
Частное лицо  
На Avito с апреля 2018  
Завершено 45 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1225079524, ☎ 3082 (+1)

Площадь: 108 м²

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167А

Продам помещение 108.4 м² на первой линии с хорошим пешеходным трафиком.

- 1 линия близ проезжей части
- Поддается перепланировке
- 2 входа
- Разделено на две зоны перегородкой (не несущей)
- Установлены мокрые точки, дополнительные можно подвести
- Можно установить витражное остекление

В этом же здании Сбербанк и Аптека

- В 10 метрах остановка общественного транспорта
- Помещение стоит на пути Большого Казанского кольца (расширяется дорога в Боркиново от Тихорецкой до Фериского шоссе)
- Парковочная территория в 20 метрах
- Рядом жилой массив
- Высокий пешеходный трафик
- Документы готовы, 1 собственник, ипотека, обременений нет
- Торг возможен
- Рассмотрим обмен на жилье недвижимость

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/03-2020  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Продам помещение свободного назначения, 101 м<sup>2</sup> 8 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 25 февраля в 16:31

8 919 680-12-99

АН "Инсайт Ризлт"  
Агентство  
На Avito с февраля 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Служба входящих звонков

№ 1842074951, ☎ 741 (+2)

Площадь: 101 м<sup>2</sup>

Республика Татарстан, Казань, Авангардная улица, 155 [Показать карту](#)

Продаю помещение на ПЕРВОЙ ЛИНИИ с хорошим пешеходным и автомобильным трафиком, с возможностью установить вывеску.

Помещение свободного назначения по привлекательной цене, площадью 101 кв. м., с отдельной входной группой, на первом этаже двухэтажного жилого дома, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Привольском районе города Казань по улице Авангардная, д. 155.

8 000 000 ₽

8 919 680-12-99

АН "Инсайт Ризлт"  
Агентство  
На Avito с февраля 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Служба входящих звонков

№ 1842074951, ☎ 741 (+2)

Площадь: 101 м<sup>2</sup>

Республика Татарстан, Казань, Авангардная улица, 155 [Показать карту](#)

Продаю помещение на ПЕРВОЙ ЛИНИИ с хорошим пешеходным и автомобильным трафиком, с возможностью установить вывеску.

Помещение свободного назначения по привлекательной цене, площадью 101 кв. м., с отдельной входной группой, на первом этаже двухэтажного жилого дома, по первой линии, в Привольском районе города Казань по улице Авангардная, д. 155. Подходит для любого вида деятельности (услуги, аптека, мед центр, стоматология, салон красоты, магазин, банк и т.п.). Развитая инфраструктура, бесплатные парковочные места, вблизи расположены банки, аптеки, магазины, заведения общепита. Хорошая транспортная доступность, в 2 метрах от помещения расположена остановка городского транспорта. Плотный пешеходный и автомобильный трафик.

Помещение разделено на 4 кабинета, оборудован санузел. Установлена сигнализация, видео наблюдения, установлены кондиционеры. Помещение в хорошем ремонте.

Помещение расположено в Вахитовском районе города Казань, рядом улицы: Техническая, Владимира Кулагина, Авангардная, Модельная

Оперативно организуем просмотр! Звоните!  
Вам будет оказано полное содействие и консультация в оформлении по данному объекту абсолютно БЕСПЛАТНО! Все вопросы и требования будут проработаны и учтены в соответствии с вашими целями и задачами, так же гарантируем полное профессиональное сопровождение сделки и активное участие в переговорах с собственником.  
Артикул объекта в каталоге: 25638

Пополнить

Отчет №ПИФ-001/03-2020  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Торг помещ. 168 квм с арендатором 14 900 000 ₽

8 987 225-10-25

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Адель  
Частное лицо  
На Avito с января 2016  
Завершено 2 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1889465905, @ 435 (+1)

Площадь: 168 м²

Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 9

ЛУШАЯ АЛЬТЕРНАТИВА БАНКОВСКОМУ ВКЛАДУ!!!

Вашему вниманию предлагается торговые помещения, каждый с отдельным входом и смежные между собой, общей площадью 168 квм. Первое 123.3 квм (фото 1-5), второе 44.4 квм (фото 6-9), располагающиеся на первой линии по улице технической с арендатором, доход от которого выше ставки рефинансирования, что является отличным капиталовложением.

Торг помещ. 168 квм с арендатором 14 900 000 ₽

8 987 225-10-25

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Адель  
Частное лицо  
На Avito с января 2016  
Завершено 2 объявления

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1889465905, @ 435 (+1)

Площадь: 168 м²

Республика Татарстан, Казань, ул. Владимира Кулагина, 9

ЛУШАЯ АЛЬТЕРНАТИВА БАНКОВСКОМУ ВКЛАДУ!!!

Вашему вниманию предлагается торговые помещения, каждый с отдельным входом и смежные между собой, общей площадью 168 квм. Первое 123.3 квм (фото 1-5), второе 44.4 квм (фото 6-9), располагающиеся на первой линии по улице технической с арендатором, доход от которого выше ставки рефинансирования, что является отличным капиталовложением.

Преимущества данного помещения:

- 1) Большие витринные окна, что делает его светлым и хорошо просматриваемым с улицы.
- 2) Парковка своя на 20 машиномест.
- 3) Прямоугольная форма, длинной стороной к улице, что даёт возможность использовать его под различные виды деятельности
- 4) Арендатор 1 - сеть магазинов грузовых автомобилей с доходом 75 тр.
- 5) Удачное расположение на БКК, что в дальнейшем только увеличит цену аренды за квадратный метр, а значит и прибыль.

Похожие объявления

### 6.3. Документы на Объект оценки

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 31.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 31.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>31.01.2020 № 99/2020/310702155</b>			
Кадастровый номер:		<b>16:50:000000:13273</b>	

Номер кадастрового квартала:	16:50:070405
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16:50:06:02996:001:0008, Инвентарный номер: 11162
Адрес:	420048 Республика Татарстан (Татарстан), гКазань, городокВоенный 2, д142/1, пом1(62-63)
Площадь:	40.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1842088.94

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>31.01.2020 № 99/2020/310702155</b>			
Кадастровый номер:		<b>16:50:000000:13273</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:000000:1289
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
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
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>
------------------

*Отчет №ПИФ-001/03-2020  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
31.01.2020 № 99/2020/310702155			
Кадастровый номер:		16:50:000000:13273	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	16:50:000000:1289		
Получатель выписки:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО" ИНН 1659052612		

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
31.01.2020 № 99/2020/310702155			
Кадастровый номер:		16:50:000000:13273	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Харитонова Гузель Файзрахмановна	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16-16-01/022/2005-743.1 от 24.05.2005	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1.	вид:	Аренда, весь объект
		дата государственной регистрации:	11.01.2017
		номер государственной регистрации:	16:50:000000:13273-16/001/2017-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.01.2017 по 24.10.2019
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Торговая Компания "Эдельвейс", ИНН: 1659052002	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 24.10.2016 №БП 142/16	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	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:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>9</u>	Всего листов раздела <u>9</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
31.01.2020 № 99/2020/310702155			
Кадастровый номер:		16:50:000000:13273	
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Аренда (в том числе, субаренда)

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.