

2022

# Отчет

## № ПИФ-001/03-2022

об определении справедливой  
(рыночной) стоимости недвижимого  
имущества

Дата оценки: 01 марта 2022 года

Дата составления отчета: 01 марта 2022 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань  
ООО «ФАЦ «Эксперт»  
01.03.2022



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«01» марта 2022 года

## Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №03 от 01.03.2022 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

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 01.03.2022 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости недвижимого имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	375,6

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

Оценка проведена по состоянию на 01 марта 2022 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	26 345 000	Не применялся	Не применялся

## Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 01 марта 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	26 345 000	6 586 250	32 931 250

Оценщик:



Ю. Н. Александров

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.....	8
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки).....	8
1.1.8. Срок проведения оценки.....	8
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	8
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	10
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	10
1.3. Оценщики и специалисты.....	11
1.4. Реквизиты Заказчика.....	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.....	16
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.....	16
<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. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	19
3.2. Положение России в мире.....	19
3.3. Выводы и перспективы российской экономики.....	21
3.4. Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости.....	22
3.5. Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-ноябрь 2021 г. 24	
3.6. UD GROUP: ИТОГИ ГОДА ДЛЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ.....	25
3.7. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	34
3.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	35
3.9. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	36
3.10. Анализ наиболее эффективного использования.....	39
<b>4. Процесс оценки.....</b>	<b>41</b>
4.1. Порядок проведения оценочных работ.....	41
4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке.....	41
4.3. Доходный подход.....	41
4.4. Сравнительный подход.....	43
4.5. Затратный подход.....	44
4.6. Согласование результатов.....	46
4.7. Сравнительный подход.....	46

4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания .....	47
4.9. Введение корректировок к цене аналога .....	50
4.10. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	55
<b>5. Итоговое заключение .....</b>	<b>56</b>
5.1. Сертификат качества .....	56
5.2. Итоговое заключение о стоимости .....	57
<b>6. Приложения.....</b>	<b>58</b>
6.1. Документы Оценщика .....	58
6.2. Объявления СМИ.....	65
6.3. Документы на Объект оценки .....	72



## 1. Сведения об Отчете

### 1.1. Задание на оценку

#### 1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	375,6

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.

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

### **1.1.6. Определяемый вид стоимости**

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

### **1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)**

Датой определения стоимости объекта оценки является 01 марта 2022 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

### **1.1.8. Срок проведения оценки**

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 01 марта 2022 по 01 марта 2022 года.

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

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

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

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

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



- Выписка из ЕГРН на здание от 01.11.2021г.
- Распоряжение о присвоение адреса от 13.10.2021.

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

Перечень источников внешней информации

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

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

Перечень нормативных актов

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

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

### 1.3. Оценщики и специалисты

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

Таблица 5. Оценщики и специалисты, участвовавшие в проведении работ.

Сведения об оценщике (оценщиках), которые будут проводить оценку	Александров Юрий Николаевич
Наименование и местонахождение саморегулируемой организации, членом которой является оценщик (оценщики)	Ассоциация «Русское общество оценщиков» №004358 от 29 апреля 2008 года в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика (оценщиков)	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Александров Юрий Николаевич) № ПОО-0011405693, выданный организацией: ООО «Зетта Страхование». Период страхования с 26.11.2021 по 25.11.2022. Страховая сумма 10000000 (десять миллионов руб.)
Стаж работы в оценке	Более 10 лет
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по направлению оценка «Оценка собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серии ПП №819418 выдан 23 июня 2006 года.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019710-1-от 31 мая 2021г., направление «Оценка недвижимости», действует с 31 мая 2021г до 31 мая 2024г.

### 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 01.03.2022 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

### 1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.

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 ПДФ-001/03-2022. Датой составления Отчета является 01 марта 2022 г.

### **1.8. Форма Отчета**

Отчет составлен в полной форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3 утвержденных приказами Минэкономразвития России, стандарты и правила оценочной деятельности «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 специалистов**

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 устаревании. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

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

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

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

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

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

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



## 2. Сведения об Объекте оценки

### 2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 6. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	375,6

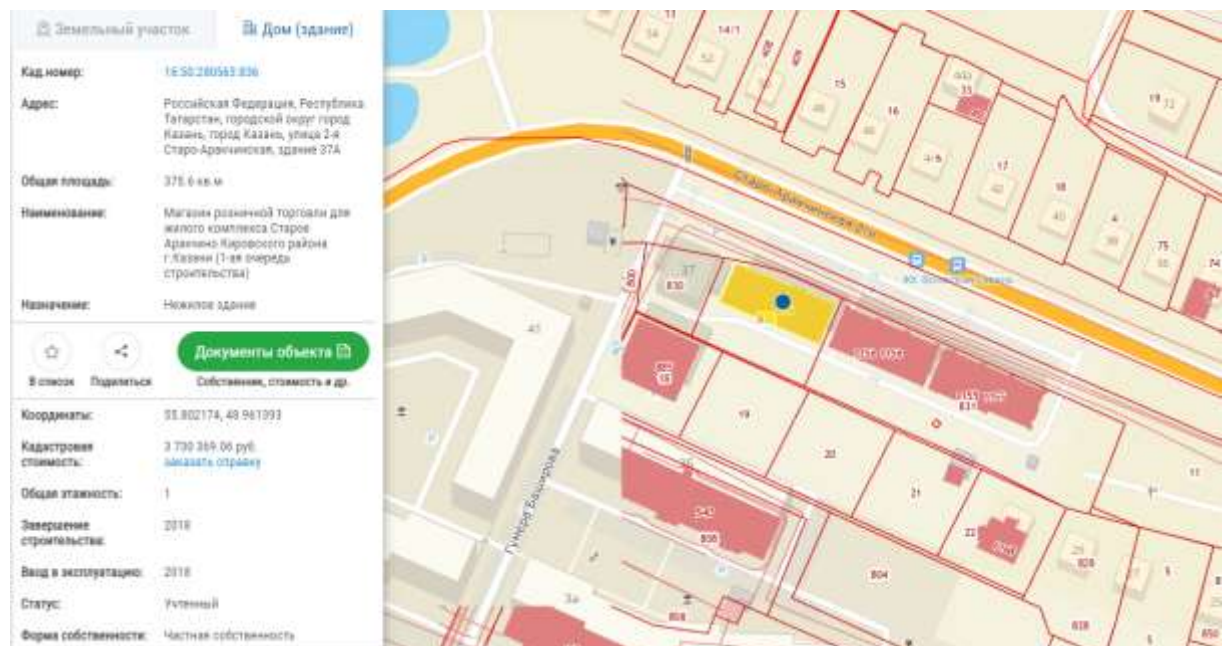
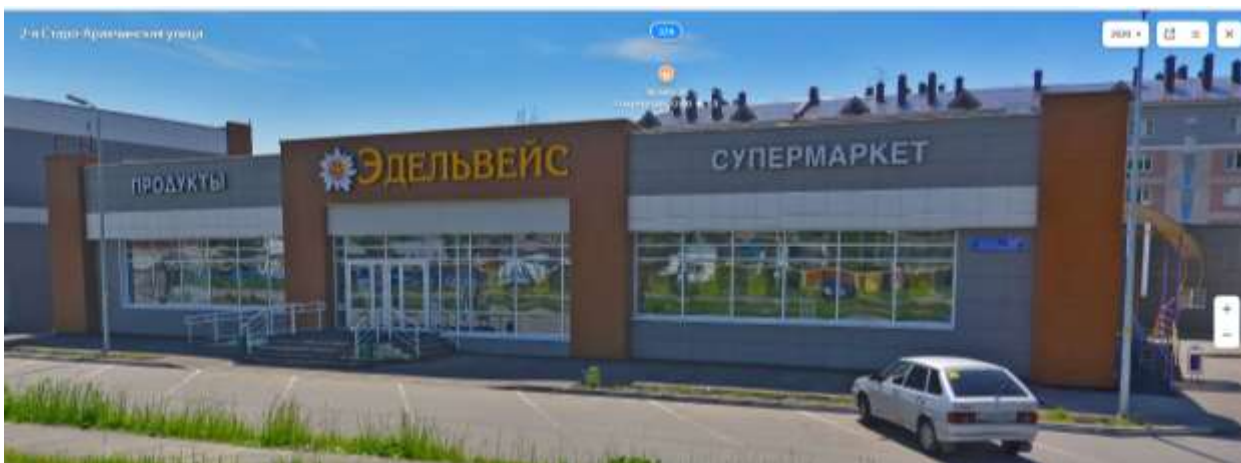


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки

## 2.2. Фотографии объекта оценки

Фотографии оцениваемого имущества



## 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 оцениваемого имущества

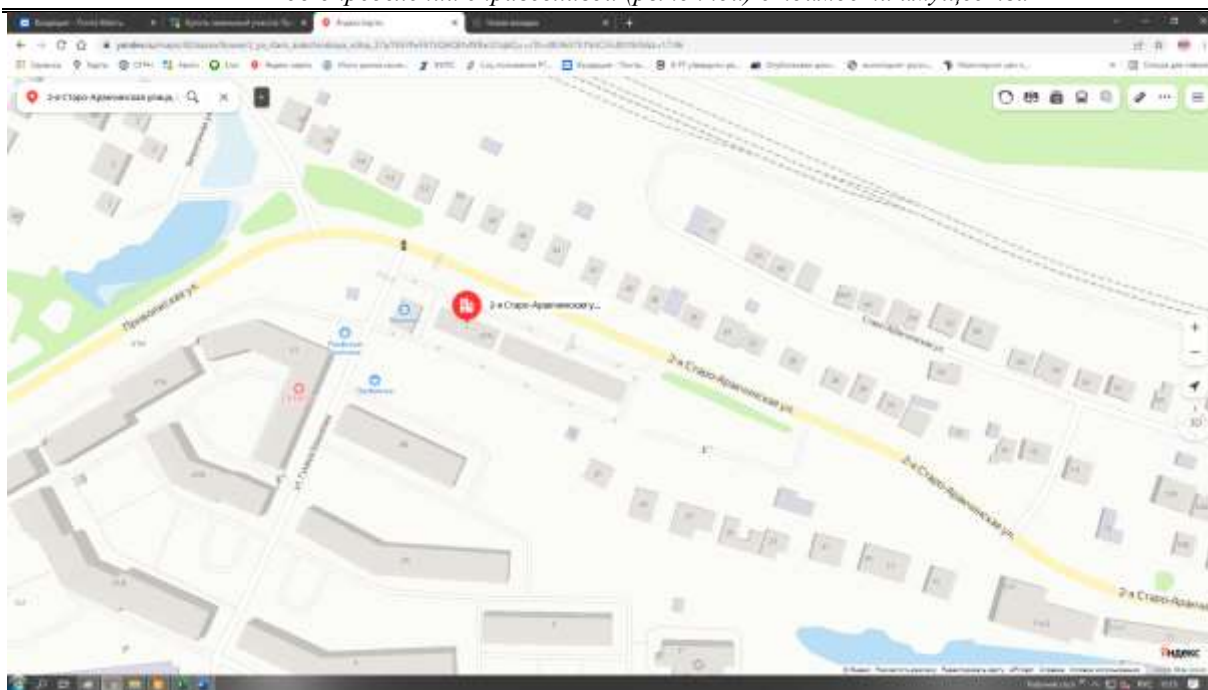


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки

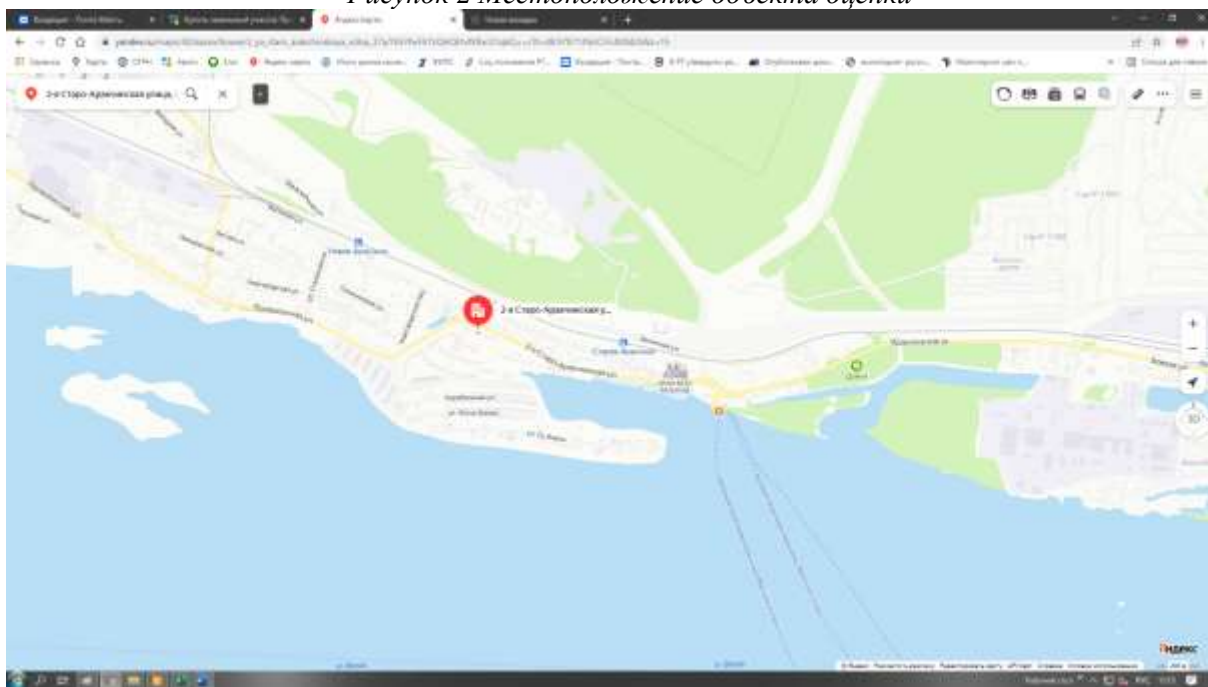


Рисунок 3 Местоположение объекта оценки

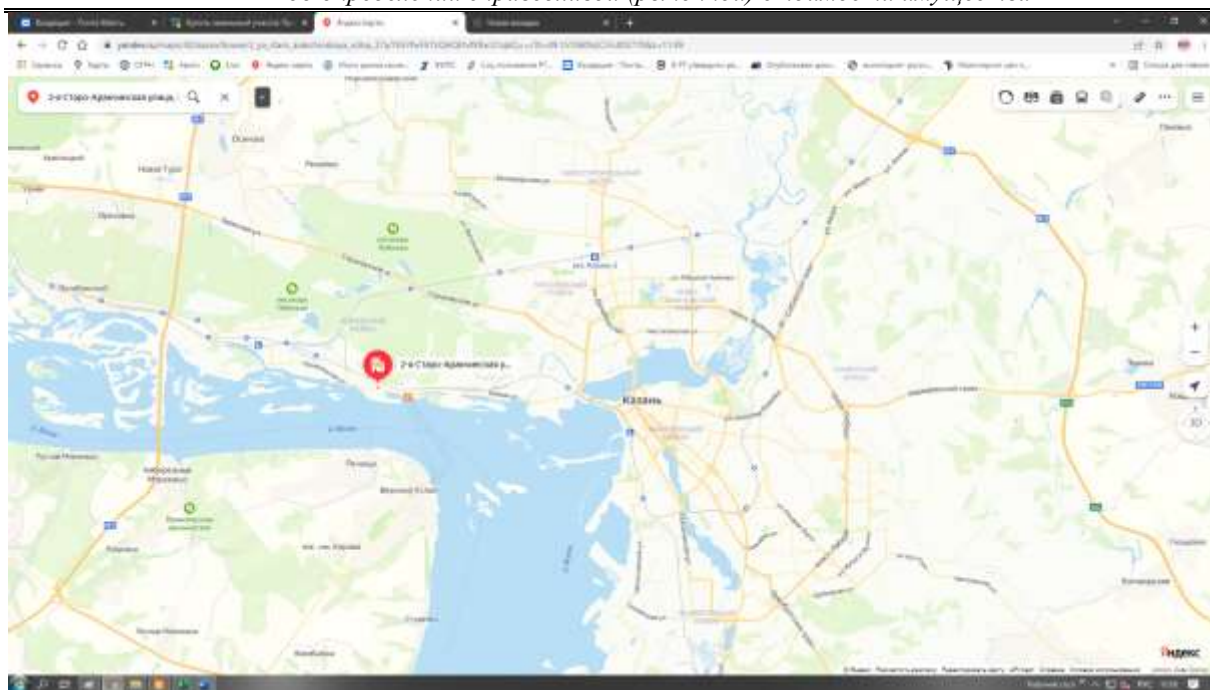


Рисунок 4 Местоположение объекта оценки



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

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

#### **3.2. Положение России в мире**

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

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

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и сертифицируется «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую геополитическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и остановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года обрушили спрос на всех рынках и потребовали

срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители стали наращивать цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 (2022) год: США +7,0 (4,9)%, КНР - +8,1 (5,7)%, Германия - +3,6 (4,1)%, Великобритания - +7,0 (4,8)%, Япония - +2,8 (3,0)%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Это происходит на фоне значительной инфляции, обесценивания национальных валют и жёсткой борьбы глобальных центров за ресурсные и сбытовые рынки.

Массовые беспорядки («цветные революции») и военные конфликты, организованные из-за рубежа, в Сирии с 2011 года, в Белорусии и Армении в 2020-21 гг., в Казахстане 2 – 9 января 2022 года и стабилизация ситуации благодаря России в очередной раз демонстрирует, что наша страна является ведущим центром и гарантом политической и экономической надежности в энергетике, международной торговле и логистике евроазиатского региона.

Основные экономические показатели России (данные периодически уточняются) зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах).

№		2020 г.		Янв-сент 2021г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+4,1

		2020г.	Янв-ноябрь 2021г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+5,2
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,5	-1,1
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+5,5
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д
8.	- жилых помещений	+32,5	+25,4
9.	- нежилых помещений	-5,5	+18,1 (январь-сентябрь)



10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+39,1
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+4,3
13.	трубопроводного	-8,0	+7,4
14.	автомобильного	-1,4	+5,6
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+7,5
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	-17,3	+18,1
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	-20,7	+24,2
18.	Внешнеторговый оборот (январь-окт 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)	-15,3	+38,0
19.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+45,3
20.	импорт товаров	-5,8	+27,9
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+6,0	+9,2
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+2,7
24.	Ключевая ставка с 20.12.2021г., %	+4,25	+8,5
25.	Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (r/r)	+5,7	+8,4

(в текущих ценах)

		2020/2019, %	2021/2020, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-октябрь 2021 г.	-29,6	+2,6р
27.	Кредиторская задолженность на 01.12	+2,4	+19,5
28.	просроченная		5,3 % от кредиторской задолж
29.	Депозиты и прочие привлеченные банками средства юридических лиц, на 01.12	+0,3	+16,6
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.12	+9,2	+3,6
31.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.12	+4,5	+11,9
32.	Кредиты физическим лицам на 01.12	+12,7	+23,6
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+24,9
34.	- средневзвешенная ставка на 01.12	8,7%	7,70% - повышается
35.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-октябрь		
37.	- доходы	+1,8	+27,7
38.	- расходы	+13,2	+10,1
39.	- профицит, млрд. руб.	-1860,4	+3589,0
39.	Международные резервы, на 24.12.21г. 630,5 млрд. долл. США	+15,4	+6,4
40.	Фонд национального благосостояния, на 01.12.21г. 185,2 млрд.долл.США	13,5	+4,4
41.	Государственный внешний долг, на 01.12.21г. 58,6 млрд.долл.США		+6,7

### 3.3. Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., средний ежегодный прирост составлял +4,6%.

В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).

По итогам за два 2020-2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают стагнацию или ухудшение экономического положения по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве за два года рост минимальный +0,3%;
- грузооборот транспорта - (+0,5%);
- пассажирские перевозки – падение на -15,4%;
- розничная торговля - +3,1%, но платные услуги - - 2,4%, общепит - -12,7%;
- инфляция за два года официальная - +14,6%, но реальная, по данным Ромир, - +28,6% и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться ещё больше. По мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США в 2021 году - +25%; - финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +16,9% (что на фоне

незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6,1%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+22,4%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+16,9%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат, неуверенность и отсутствие перспектив развития частного бизнеса, дальнейшее нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся «на плаву», других - погибают);

- рост кредитов населения (+39,3%), превышающий рост номинальных зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+28,6%) и ухудшении финансового положения организаций-работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности значительной части населения, что чревато социальными конфликтами;

- рост ввода в эксплуатацию жилья (+66,2%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля, вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+45,8%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020-2021 годов.

Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позволяет надеяться в ближайшей перспективе на ощутимый рост доходов бизнеса и населения и ждёт от государства изменения социально-экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и населения.

Учитывая относительную политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные накопленные золотовалютные резервы, ресурсные возможности страны и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей в 2021 году, политическую и социальноэкономическую обстановку в стране относительно большинства других стран можно считать устойчивой, но ожидающей серьезных мер регулирования со стороны государства.

Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных стран с богатейшими ресурсами, что гарантирует уверенное и поступательное экономическое развитие.

### **3.4. Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости**

Отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия 2020 года предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддерживали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили спасти от массового банкротства инфраструктуру рынка недвижимости и строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался значительный рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё.

По данным Росреестра за девять месяцев 2021 года:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 2,8 млн. (+24% к 9 мес. 2020г.)
- договоров участия в долевом строительстве

- 632 тыс. (+29%), – на вторичном рынке жилья - 3 млн. сделок (+22%).

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, комплексное развитие территорий и инфраструктуры, умеренные налоги на бизнес привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Раздача денег и кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них. неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому «способствуют» и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны экстренные адресные меры госрегулирования, контроля, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт высокая инфляция, девальвация рубля, стагнация, рецессия.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и

двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

*Источники:*

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2021.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/>, [http://www.cbr.ru/banking\\_sector/statistics/](http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/),
4. [https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm),
5. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,
6. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

### **3.5. Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-ноябрь 2021 г.<sup>2</sup>**

1. Индекс промышленного производства составил 108% (январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г. – 96,5%).

2. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, за январь-октябрь 2021 г. выросла по сравнению с январем-октябрем 2020 г. на 12,1%, составив 43 110,4 рубля.

3. Реальная заработная плата за январь-октябрь 2021 г. составила 105,1% по сравнению с январем-октябрем 2020 г.

4. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 декабря 2021 г. составила 48 082 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 220 тыс. рублей. Вся задолженность сформировалась из-за отсутствия собственных средств у предприятий и организаций. Задолженности из-за отсутствия бюджетного финансирования не имеется.

5. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 14 753 человек на конец октября 2021 г. до 12 621 человека на конец ноября 2021 г. (на конец ноября 2020 г. – 54 056 чел.).

6. Индекс потребительских цен в ноябре 2021 г. по отношению к ноябрю 2020 г. составил 108,8% (ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г. – 104,2%).

С начала года цены выросли на 7,8% (за соответствующий период в 2020 г. – на 3,9%). При этом цены на продовольственные товары выросли на 9,6%, в том числе капуста свежая белокочанная подорожала в 2,5 раза, картофель – в 1,5 раза, морковь – в 1,4 раза, свекла столовая – на 33,7%, макаронные изделия – на 19%, мясо и птица – на 16,9%, лук репчатый – на 16,1%, колбасные изделия и продукты из мяса и птицы – на 14,1%, крупа и бобовые – на 13,6%, мука пшеничная – на 12,1%, масло сливочное – 11,9%, кондитерские изделия – на 11,4%, яйца куриные – на 10,8%, рыбопродукты – на 10,7%, сыр – на 10%, молоко и молочная продукция – на 9,3%, сахар-песок – на 9,1%, масло подсолнечное – на 7,5% и др.

На непродовольственные товары цены выросли на 8,6%, из них строительные материалы подорожали на 29,6%, газовое моторное топливо – на 24,7%, телерадиотовары – на 13,8%, легковые автомобили – на 13,4%, мебель – на 11,6%, моющие и чистящие средства – на 11,5%, бензин автомобильный – на 7%, медикаменты – на 6,5% и др.

<sup>2</sup> <https://proftat.ru/assets/mgr/files/sozraz/doc/inf-analitmaterialrtyanvarnoyabr2021na13.01.2022.pdf>



Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 4,4%: услуги образования подорожали на 8,9%, услуги страхования – на 8,3%, бытовые услуги – на 8,2%, услуги организаций культуры – на 7,8%, услуги пассажирского транспорта – на 6,2%, санаторно-оздоровительные и медицинские услуги – на 4,2%, услуги дошкольного воспитания – на 3,2% и т.д. Стоимость жилищно-коммунальных услуг увеличилась на 4,7%, в том числе жилищных услуг – на 4,4%, коммунальных – на 4,2%.

### **3.6. UD GROUP: ИТОГИ ГОДА ДЛЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ<sup>3</sup>**

В сегменте офисной недвижимости сокращается вакансия и растет ставка аренды. Начинает развиваться сегмент коворкингов. В торговой недвижимости восстановлению показателей помешали QR-коды. Спрос на склады растет.

Аналитики компании UD Group подвели итоги года на рынке коммерческой недвижимости Казани и сделали прогнозы на 2022 год.

#### **Офисная недвижимость**

Общее предложение – 711,7 тыс. м<sup>2</sup>

Уровень вакантности – 6,8%

Ставка аренды\* в классе А – 1 452 м<sup>2</sup>/мес.

в классе В+ – 902 м<sup>2</sup>/мес.

в классе В – 797 м<sup>2</sup>/мес.

Общее кол-во бизнес-центров – 133

Из них сертифицировано РГУД – 44

\*Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОРЕХ

#### **Предложение**

Несмотря на неблагоприятную для рынка офисной недвижимости эпидемиологическую обстановку, в 2021 году практически все районы восстановили стандартный уровень загрузки офисов. В связи с этим уровень вакансий начал снижаться: к концу года он составил 6,8%, что на 2,5 пункта ниже аналогичного показателя в 2020 году. Если судить по динамике рынка офисной недвижимости, работодатели не просто стали охотнее возвращать сотрудников в офисный формат работы, но и повысили требования к рабочему помещению. В связи с этим наблюдается рост спроса на офисные помещения категории А и В+. Новые площади, введенные в 2021 году, были заполнены в течение 3-4 месяцев. Новый бизнес-центр, введенный в конце ноября, также заполняется прогнозируемо. Это значит, что уже к середине 2022 года можно будет с уверенностью говорить о дефицитном показателе вакансий в помещениях класса А.

Интересные данные по вакансиям были получены в Кировском и Авиастроительном районах. Здесь, вопреки общим тенденциям, наблюдается рост уровня вакансий. Однако и это следует считать положительным фактором влияния на динамику развития классов А и В+. Рост уровня вакансий в вышеуказанных районах связан с большим процентом зданий класса С (10%). Эти здания уже требуют реновации, а, следовательно, стремительно лишаются своих арендаторов.

За период 2021 года в эксплуатацию был введен Многофункциональный комплекс по адресу ул. Право-Булачная, д. 51 (на месте бывшего Комбината Здоровья, рядом с гостиничным комплексом «Luciano») – застройщик Татинвестстройпроект. Общая площадь коммерческих помещений на 1 и 2-м этажах составила 7 222,4 м<sup>2</sup>. Площадь офисной части составила 2 500 м<sup>2</sup> и была заявлена к классификации на класс А. Вся офисная часть была заполнена одним арендатором в августе. Сейчас первые этажи комплекса активно заполняются торговыми операторами.

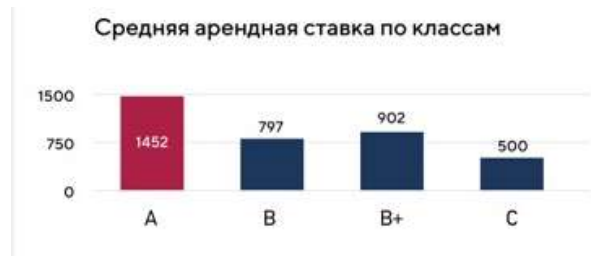
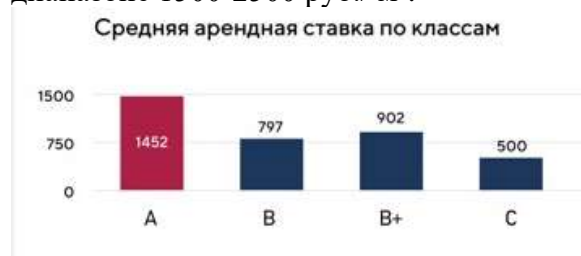
<sup>3</sup> <https://www.cre.ru/analytics/85711>

В составе бизнес-парка «Азинский» был введен в эксплуатацию бизнес-центр Orange на 20 000 м<sup>2</sup> общей площади. Этот бизнес-центр также был заявлен в классе А, что предопределило среднюю ставку аренды – 1300 руб/ м<sup>2</sup> в месяц. Бизнес-центр «Orange» создан с акцентом на комфортную и продуктивную работу. Он проектировался на основе лучших мировых образцов, поэтому помимо офисных пространств с лаундж-зоной, на территории бизнес-центра планируется коворкинг, конференц-залы и переговорные комнаты, ресторан и фитнес-центр с бассейном. Всего проектом предусмотрено строительство трёх офисных зданий на территории 1,3 Га с парковкой на 1 117 м/м.



### Коммерческие условия

Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 885 руб./ м<sup>2</sup> на конец июня 2021 года. При этом повышение ставки к июню составило 4,5%, в то время как в 2020 году к аналогичному периоду – 4,8%. Подобная отрицательная динамика наблюдается в классе А и объясняется введением нового бизнес-центра Orange, где относительно невысокая ставка аренды – 1300 руб./м<sup>2</sup>. Такая стоимость объясняется географическим расположением объекта. При этом открытые в период 2019 - 2021 года объекты в Вахитовском районе держат планку самой высокой ставки на офисном рынке – в диапазоне 1500-2500 руб./ м<sup>2</sup>.



### Рынок коворкингов

Общее предложение – 13,7 тыс. м<sup>2</sup>

Количество гибких пространств – 18 шт.

На сегодняшний момент рынок коворкингов в Казани и пригородах представлен тринадцатью коммерческими пространствами, двумя пространствами, работающими в формате оборудованных мини-офисов премиального сегмента, и тремя коворкингами на



территории Дворца культуры и Технопарка. Общая площадь данного сегмента составляет 13 698 м<sup>2</sup>, в том числе с учетом некоммерческих коворкингов площадью 1 240 м<sup>2</sup>: Авиатор в одноименном технопарке, Коворкинг в ДК «Московский» и ДК «Сайдаш».

В 2021 году предложение по коворкингам увеличилось на 3 735 м<sup>2</sup>. Были открыты новые пространства в Казани и ближайших пригородах:

fun(c) (ул. Островского, д. 27),

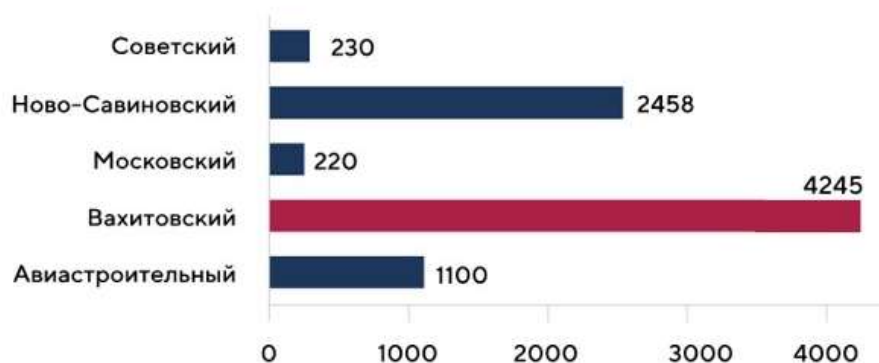
Smart Space в ЖК Царево Village,

Sapiens (ул. Ахмерова, д. 7 (ЖК Арт Сити)), Инфосфера (Зеленодольский район, с. Осиново, ул. Спортивная, д. 102),

Parallel 34 (Профсоюзная 34).

Если смотреть предложения по районам, то наибольшее количество коворкингов окажется в Вахитовском районе – 51% от общего предложения. Объем коворкингов от общего предложения в Ново-Савиновском районе составляет 30%. Подобное распределение напрямую взаимосвязано с расположением коворкингов и общим спросом на рынке офисной недвижимости. Средняя ставка аренды одного рабочего места в коворкингах Казани составляет 6 583 руб. в месяц. На момент проведения исследования (в котором еще не учитывались новые проекты) было свободно порядка 28% от общего числа рабочих мест. Безусловно, наша аудитория еще только знакомится с системой коворкингов – этим оправдан более сдержанный рост ставки, нежели чем на офисном рынке. Однако уже сейчас, вслед за повышением средней ставки по всему офисному рынку, можно прогнозировать повышение ставки и в сфере коворкинга.

#### Распределение коворкингов по районам



#### Торговая недвижимость

Общее предложение качественных ТЦ (площадью более 30 тыс. м<sup>2</sup>) – 814,7 тыс. м<sup>2</sup>

Уровень вакантности – 2,9%

Ставка аренды – 1 825 руб. м<sup>2</sup>/мес.

\* Общее кол-во торговых центров (площадью более 30 тыс. м<sup>2</sup>) – 13

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

Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

Предложение

В текущий момент в Казани функционирует 54 торговых объекта, суммарной площадью более 1 млн. м<sup>2</sup>. Сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров, общей площадью 814,7 тыс. м<sup>2</sup> и 457,4 тыс. м<sup>2</sup> арендопригодной площади. Важным шагом в развитии данной сферы стало открытие в конце 2020 года торгового центра Kazan Mall, который повысил обеспеченность города до 400 м<sup>2</sup> арендопригодной площади на 1000 жителей. Интересно то, что для сравнения в Москве этот показатель составляет 669м<sup>2</sup>. Соответственно, показатель обеспеченности более чем 400м<sup>2</sup> торговой площади на 1000

жителей в Казани свидетельствует о достаточности площадей и отсутствии спроса на новые крупные объекты.

Во многом поэтому основной тенденцией торговой недвижимости Казани является не расширение рынка, а реновация торгового сегмента. Так, в ноябре 2021 года Строительный гипермаркет ОБИ переехал из ТЦ «Мега» в отдельное здание. Площадь нового магазина составляет 12,6 тысяч м<sup>2</sup>. Помимо этого, у гипермаркета появился собственный паркинг площадью 9300 м<sup>2</sup>, рассчитанный на 400 машиномест. На месте гипермаркета в «Меге» появится расширенный кластер досуга и развлечений, новые магазины, соответственно, будет сформировано дополнительное предложение на торговые площади.

Также в конце 2020 года был согласован проект реконструкции ТРК «Кольцо». Заявлен снос гигантского золоченого кольца и реконструкция передней части здания, но сроки реновации в 2021 году так и не были определены.

Показатель вакансии на конец 2021 года составил 2,9%. В самом начале 2021 года наблюдалась тенденция на снижение вакансии: арендодатели возвращались в торговые центры. Однако введение QR кода для доступа в торговые центры в октябре 2021 серьезно повлияло на посещаемость торговых объектов, а, следовательно, и выручку на арендаторов. Из-за этого оптимистические ожидания развития отрасли вновь не оправдались. Средний показатель посещаемости даже в декабре 2021 года в сравнении с аналогичным периодом 2020 года снизился на 20%.



### Текущие арендные ставки

Номинальная средняя ставка аренды на формат помещений площадью 100 - 200 кв. м на первом этаже составляет 1 852 руб. за м<sup>2</sup>. Это выше на 9,3% показателя номинальной ставки 2020 года. Но несмотря на то, что ставки аренды начали восстанавливаться после падения в 2020 году, дальнейшее повышение спроса на торговые помещения, а следовательно, и рост стоимости аренды будет зависеть от сроков действия ограничительных мер и дальнейших негативных факторов, которые могут вновь ограничить поток посетителей в торговые центры.

### Street Retail

Уровень вакантности – 8,5%

Средняя ставка аренды по торговым коридорам – 1 067 руб. м<sup>2</sup>/мес.

Средняя ставка аренды по городу – 866 руб. м<sup>2</sup>/мес.

Средняя стоимость продажи помещений по городу – 83 018 руб./м<sup>2</sup>

\*Для общего анализа рынка в этом разделе представлены данные, собранные на основе информации о свободных помещениях, размещенных на агрегаторах avito.ru и cian.ru.

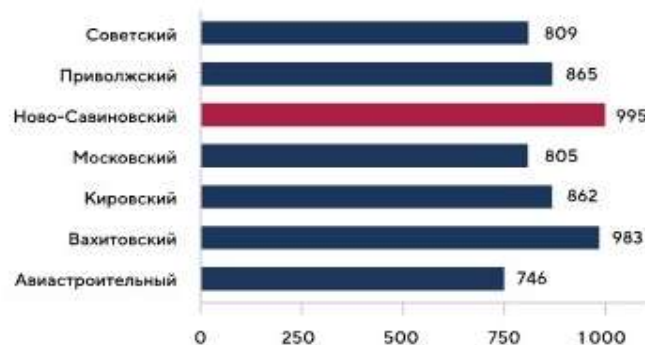
Несмотря на позитивные тенденции в развитии рынка Street Retail, вакансии на этом рынке по сравнению с прошлым годом практически не изменилась. По данным на декабрь 2021 года она составила примерно 8,5%. Безусловно, это объясняется общей эпидемиологической ситуацией в стране. Отягчающим фактором стали ограничения,

введенные в октябре 2021 года: предъявление QR-кодов, закрытие точек общепита. Эти меры повлияли на ставки и увеличение вакансии на помещения, где расположены арендаторы общепита и торговые операторы площадью более 400 кв.м, серьезно ударив по торговым коридорам города.

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

Район	Площадь диапазона, м²						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	0-1500
Вахитовский	1128	1210	1068	1034	927	952	983
Ново-Савиновский	1238	855	990	1094	1107	963	995
Приволжский	1171	1032	983	838	1288	775	865
Советский	1165	834	838	795	1023	788	809
Кировский	1125	829	1104	1096	596	755	862
Московский	1546	927	1179	991	639	642	805
Авиастроительный	962	902	838	572	426	748	746

Средняя арендная ставка по районам для помещений 0-1500 м²



Стоимость продажи помещений формата Street Retail продолжила рост и к концу года. Средняя цена 1 м² составила 83 018 руб. Рост стоимости составил 8% к аналогичному периоду прошлого года.

Ставки по торговым коридорам города

№	Наименование района/торгового коридора	Длина торгового коридора, км	Ср. ставка коридора декабрь 2021
1	ул. Пушкина (1,2 км)	1,2	1328
2	ул. Баумана (1,1 км) — аналог московского Арбата	1,1	1841
3	ул. Островского (2,5 км)	2,5	700
4	ул. Татарстан	1,61	1084
5	ул. Чернышевского	1,25	1100
6	ул. Университетская	0,67	938
7	ул. Профсоюзная	1,37	800
8	ул. Карла Маркса	2,56	968
9	ул. Достоевского	1,53	884
10	ул. Декабристов	5,43	1222
11	ул. Ибрагимова	2,94	786
12	ул. Проспект Янашева	6,44	986
13	ул. Рихарда Зорге	3,96	1368
14	ул. Проспект Победы	9,8	872
15	ул. Ершова	2,77	1214
16	ул. Сибирский тракт	5,05	1239
17	ул. Вишневского	1,76	808
18	ул. Чистопольская	4,12	1073

### Складская недвижимость

Общее предложение общедоступных складов— 393 тыс. м²

Общее предложение собственных логоцентров – 240,7 тыс. м²

Уровень вакантности класс А– 4,1%

Уровень вакантности В класса-11,7%

Ставка аренды в классе А\* – 525,7 м<sup>2</sup>/мес.

в классе В\* – 553,7 м<sup>2</sup>/мес.

\*Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

Общий объем предложения общедоступных складских комплексов составляет более 393 тыс. м<sup>2</sup>. В 2021 году продолжилось строительство собственных складских комплексов. В ТОСЭР Зеленодольск был введен складской комплекс Ozon на 2200 м<sup>2</sup>, а в городе Зеленодольск открыт логистический центр Pozis на 15 000 м<sup>2</sup>. Также в 2021 году состоялась сделка с компанией «Детский мир» на помещение площадью 8000 кв.м, а на базе нового фулфилмент-центра Почты России открылся распределительный центр.

Вакансия логистических центров класса А и В составила 7,7%, что выше уровня вакансии прошлого года на 4%. Такое значительное увеличение уровня вакансии связано с переездом крупного арендатора в собственный логистический центр. Это вызвало высвобождение значительного количества арендопригодной площади. Если не включать этот объект в общую статистику, уровень вакансии показывает незначительное снижение на уровне 0,3%.

Общий спрос на аренду складских помещений растет, так как растет спрос на онлайн торговлю, а Казань является важнейшим логистическим хабом России. Однако крупные компании, которые рассматривают организацию склада в Казани, предъявляют очень высокие требования к складским площадям, а потому чаще всего рассматривают самостоятельное строительство площадок по ТЗ арендаторов. Этот фактор предопределяет рост собственных логистических парков на рынке Татарстана.

#### Коммерческие условия

В 2021 году был выявлен рекордный рост арендных ставок на качественные складские комплексы. Ставки по складам класса А составили 525,7 руб./кв. м (рост на 37% к прошлому году) и класса В – 553,6 руб./м<sup>2</sup>. Сейчас на складские помещения наблюдается очень высокий спрос, который прогнозируемо продолжит расти.



#### Тенденции рынка и прогнозы

##### Торговая недвижимость

Основная тенденция современного рынка торговой недвижимости - оптимизации. Бренды ритейла, давно присутствующие на рынке, стремятся выстроить баланс между

продажами офлайн и через Интернет. Поэтому ожидаемый прогноз на 2022 год - повышение вакансий по Казани на 5%. Основная проблема современного рынка торговой недвижимости заключается в том, что обновление ассортимента торговых площадок редко происходит за счёт новых брендов, выходящих на рынок. Чаще всего новые торговые площади занимают существующие ритейлеры, которые расширяют зону своего покрытия.

2021 год был очень показательным с точки зрения глобальных тенденций развития рынка торговой недвижимости. В самом начале года посещаемость торговых центров начала понемногу восстанавливаться. После губительного 2020 года, где большая часть собственников едва выходила на 50% прибыли, а некоторые держались на пороге нулевой или даже минусовой прибыли, рынок начал понемногу возрождаться. Однако новые ограничительные меры октября 2021 года вновь резко сократили поток посетителей до 20%. К концу года, даже несмотря на предновогоднее повышение покупательской способности, посещаемость торговых точек едва смогла достичь 70-80% от прошлых показателей.

Введение QR кодов снова сократило доходы ТЦ и повысило расходы в связи с организацией эпидемиологических мер и контроля посетителей.

В целом, крупный ритейл продолжает держаться за торговые центры: благодаря запасу средств они могут делать ставку на прогнозируемый успех. Но предприятия малого бизнеса, обычно занимающие порядка 15-20% арендопригодных торговых площадей, начали все чаще переходить в рынок street retail.

Несмотря на все негативные аспекты сложившейся ситуации, она научила собственников грамотному кризисному планированию. Все больше компаний закладывают так называемых «чёрных лебедей» в финансовые планы своих проектов.

### **Прогнозы**

На данный момент наиболее активная тенденция современного ритейла - переход в онлайн. Введение ограничительных мер запустило рост объема онлайн рынка в геометрической прогрессии. Ежегодно процент онлайн-продаж увеличивается минимум на 15%. Безусловно, это ударяет по доходности и посещаемости ТРЦ. Не только в Казани, но и во всем мире торговые офлайн площадки пытаются всеми средствами удержать покупателя. Тяжелее всего приходится площадкам, которые не могут позволить себе реновацию в связи с экономическими или конструктивными причинами.

Несмотря на это, формат розничной торговли не может быть изжит полностью. У покупателя все так же останется потребность посмотреть товар вживую. Поэтому торговые операторы переориентируют свои помещения в формат шоу-румов: здесь можно будет посмотреть то, что продаётся в интернете. А торговые центры, в свою очередь, будут привлекать людей с помощью развлечений, мероприятий или же, наоборот, с помощью создания многофункциональной среды. Новые помещения крупных девелоперов будут объединять офисы, развлекательные комплексы и зоны торговли.

### **Street retail**

Ограничительные меры, которые вводятся в Казани в связи с эпидемиологической ситуацией, негативно влияют на рынок стрит ритейла. В части торговых коридоров вынужденно снижается арендная ставка и повышается вакансия по помещениям. При этом стрит ритейл не меньше, чем крупные ТЦ, страдает от введения QR кодов.

Положительной тенденцией в развитие стрит-ритейла является повышающийся спрос на помещения на первых этажах жилых комплексов. Эти помещения становятся привлекательными для небольших сетей и имеют высокий интерес среди инвесторов. Здесь негативное влияние на инвестиционную привлекательность может оказать темп роста арендных ставок и рост стоимости продажи на помещения. Поэтому рост ставок на такие помещения останется в диапазоне 8-10%.

### **Офисная недвижимость**

Основная тенденция современного рынка офисной недвижимости – завершение арендаторами оптимизации своих офисных площадей. Все больше внимания уделяется комфорту и здоровью сотрудников. Именно поэтому основной фокус направлен на увеличение зон коллаборации, переговорных, внедрение политики незакрепленных рабочих мест. Этот факт особенно важен для рынка офисной недвижимости, так как подобное распределение пространства значительно увеличивает количество кв.м, приходящихся на сотрудника.

В целом, рынок офисной недвижимости Казани показывает хорошие результаты: сокращается вакансия, а ставки аренды показывают рост. Ожидается сохранение тенденции сокращения уровня вакансии.

В сегменте коворкингов набирает популярность реализация проекта под определенного клиента (built-to-suit). Помимо традиционного предложения аренды рабочих мест, собственники объектов практикуют формат, когда часть площадей здания предлагается в качестве гибкого пространства.

В Казани в 2021 году предложение коворкингов выросло на 36%, но из-за ввода нового предложения наблюдается незначительное уменьшение уровня загрузки коворкингов до 72%. В дальнейшем прогнозируется увеличение загрузки в среднем по рынку до 75-80%.

#### **Складская недвижимость**

На рынке складской недвижимости рост себестоимости строительства и высокая стоимость земельных участков ведет к постепенному повышению арендных ставок. Однако эти же факторы ограничивают инвестиционный интерес к рынку индустриальной недвижимости. Поэтому, даже несмотря на высокий спрос со стороны арендаторов, «бума» девелоперских проектов не происходит.

Рост стоимости строительства определяют следующие факторы:

- 1) удорожание строительных материалов,
- 2) увеличение стоимости рабочей силы в связи пандемией,
- 3) увеличение стоимости заемного финансирования вследствие роста ключевой ставки ЦБ РФ.

В связи с этим рынок складской недвижимости Казани больше ориентирован на ввод проектов собственных логистических центров или складов формата «built-to-suit». Во многом этому также способствует развитие особых экономических зон под развитие индустриальных парков, где крупные компании могут получить государственные льготы при реализации логистических центров.

#### **Прогнозы**

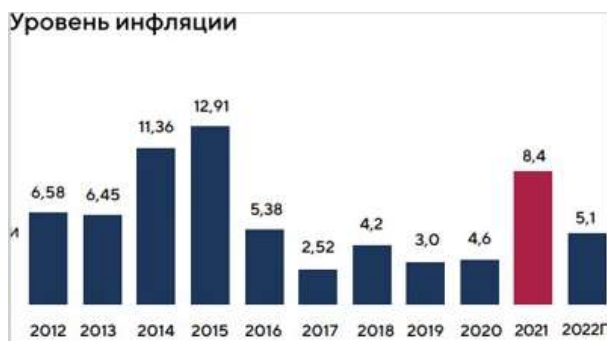
Устойчивое развитие государственных площадок на территории Татарстана для реализации проектов индустриальной недвижимости, а также низкая инвестиционная привлекательность девелоперских проектов складов на территории Казани, продолжит сокращать вакансию на рынке и повышать ставки аренды. Казань является привлекательным географическим центром для размещения складов крупных компаний: ежегодный спрос со стороны арендаторов неизменно растет. О планах строительства на 2022 год заявили такие компании как: KazanExpress, Ozon, Яндекс.Маркет, Сбер.Логистика, ABC.ru, ГК "Протек" и Мегастрой. Общая площадь заявленных проектов составляет более 320 тыс. м<sup>2</sup>. В связи со столь высоким спросом в ближайшие 2 года мы можем увидеть на рынке Казани продолжение развития проектов формата «built-to-suit» и рост ставок аренды на складскую недвижимость.

#### **Макроэкономические показатели РФ**

В 2021 году инфляция показала рекордный рост с 2015 года и составила 8,4% вместо прогнозируемых в начале года 3,7%. Подобный уровень инфляции был обусловлен мягкой денежно-кредитной политикой Центробанка в первой половине года и вызванным ковидными ограничениями дефицитом на ввоз импортных товаров и рабочей силы.



В середине года Центробанк принял меры по сдерживанию инфляционного подъема и с июля 2021 года начал повышать ключевую ставку. По прогнозам Росстата продолжение данной политики позволит в 2022 году вернуться к показателям инфляции на уровне 5-6%.

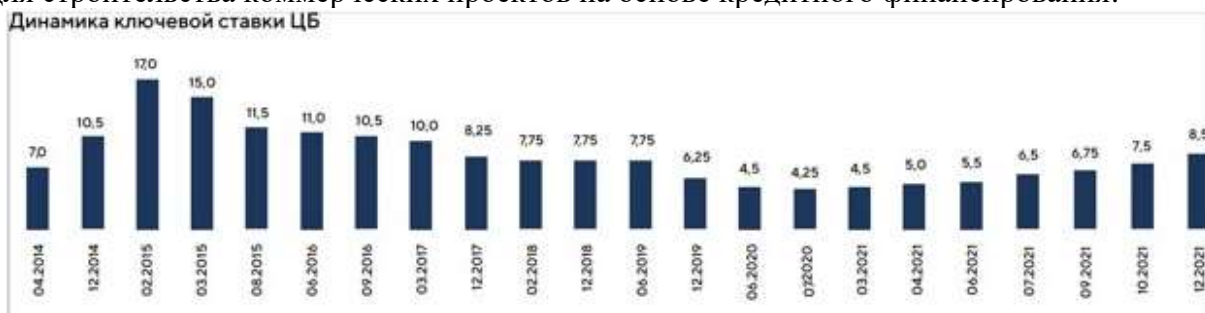


### Ключевая ставка

Начало 2021 характеризовалось сохранением экономической политики периода ковидных ограничений: Центробанк держал низкую ключевую ставку для поддержки экономики. До 26 июля 2021 года ставка составляла 4,25 - 5%. С 26 июля Центробанк перешел к повышению ставки сразу на 1,5 пункта. До конца года Центробанк еще трижды предпринял повышение ключевой ставки. На последнем заседании 20 декабря 2021 уровень ставки был установлен 8,5%.

В 2022 году ожидается высокий уровень ключевой ставки – 8,5 – 9% - в целях сдерживания уровня инфляции. В случае положительного влияния на сдерживание потребительских цен и достижения снижения инфляционных показателей на уровень 5-6% сентября возможно небольшое снижение ставки в октябре 2022 года.

Этот показатель имеет для нас важное значение, так как уровень ключевой ставки напрямую влияет на рынок недвижимости. Высокая ключевая ставка вызовет понижение объемов ипотечных сделок на жилые проекты, а также будет сдерживающим фактором для строительства коммерческих проектов на основе кредитного финансирования.

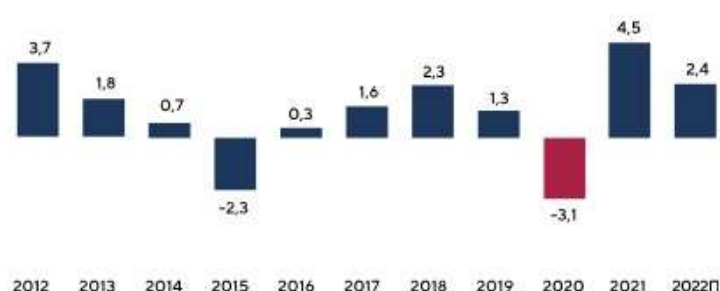


### Динамика ВВП % к предыдущему году

Восстановление экономической активности в первой половине 2021 года положительно сказалось на росте ВВП, который к концу 2021 года составил 4,5%. По сравнению с 2020 годом показатель ВВП вырос на 1%. Немаловажно то, что наибольший вклад в рост ВВП внесла строительная отрасль, которая поддерживалась за счет субсидирования ипотечных ставок.

По мнению аналитиков, основным ограничением для российской экономики в 2022 году может стать ужесточение денежно-кредитной политики. Это повлечет за собой сдерживание потребительского спроса, вследствие чего ожидаемый рост ВВП на будущий год прогнозируется на уровне 1,5 - 2,5%. При этом до сих остается актуальным негативный фактор эпидемиологической ситуации: новый (или новые) штамм коронавирусной инфекции может вызвать новую волну мер, что вновь негативным образом скажется на рынке недвижимости и на экономике РФ в целом.

Динамика ВВП % к предыдущему году



### Динамика валютных курсов

В течение 2021 года курс доллара находился в диапазоне 71,5 - 74,3 рубля. 31 декабря 2021 года курс доллара был зафиксирован на отметке 74,3 рубля. В целом, при отсутствии дополнительных макроэкономических факторов, эксперты прогнозируют сохранение курса в диапазоне 73-76 рублей.

Поддерживать укрепление рубля будет снижение уровня инфляции, которая будет сдерживаться высокой ключевой ставкой. Помимо этого, есть положительные прогнозы на повышение выручки в нефтегазовом секторе, что также должно стабилизировать позицию рубля на валютном рынке. Однако есть перечень негативных факторов, которые могут повлиять на валютную ситуацию. Во-первых, повышение ключевой ставки Центробанка США и Европейских стран, уровень инфляции которых тоже ускорился в 2021 году. Во-вторых, новые пандемийные ограничения, вызванные новыми штаммами коронавирусной инфекции. В-третьих, возможные конфликты и политическая нестабильность на международной арене, которые могут повлечь новые санкционные меры.

## 3.7. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

### Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

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

Сборник "Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок" (далее – Мониторинг) по состоянию на 01.09.2020 (8 издание) выпускается НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» (Союз) на основе проводимых с 2016 года собственных исследований, в соответствии с решениями органов управления Союза. Взаимодействие с органами власти в процессе мониторинга осуществляется в соответствии с п.7 Перечня поручений Президента РТ Р.Н. Минниханова от 26.12.2016

№ПР-402 и постановлением КМ РТ от 13.03.2019 №182. Мониторинг выполняется независимыми экспертами и направлен на обеспечение прав субъектов оценочной деятельности и заинтересованных лиц, определяемых органами управления Союза, на получение достоверной и непротиворечивой информации.

Мониторинг выполняется совместно с профессиональными объединениями участников рынка недвижимости и экспертными организациями при содействии Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан.

Мониторинг составлен на основе анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных профессиональных участников рынка недвижимости, экспертов, результатов аукционов и сделок, в т.ч. с государственным и муниципальным имуществом, совершенных с момента предшествующего выпуска.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями.

Мониторинг определяет диапазоны цен и не может заменить процедуру определения рыночной стоимости конкретных объектов недвижимости, которая осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также действующими на дату оценки Федеральными стандартами оценки. Мониторинг носит справочный характер и не может применяться как основание для совершения сделок, поскольку не учитывает индивидуальные особенности земельных участков (рельеф, конфигурацию, локальное расположение, площадь, вид разрешенного использования, наличие сервитутов и обременений, возможность торга, наличие экологических факторов, загрязнений и другие факторы), объектов капитального строительства (архитектурно-планировочные решения, износы и устаревания, наличие обременений, возможность торга, площадь, локальное расположение и другие факторы). В Сборнике мониторинга с 2019 года публикуются диапазоны среднерыночной стоимости жилой недвижимости на территории Республики Татарстан. Также в Сборнике представлена информация о Союзе и Рекомендованные минимальные тарифы на выполнение оценочных работ на очередной год.

Таблица 7. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость г. Казани (тыс.руб.за 1 кв.м.)

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

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;

- дата предложения (продажи);
- местоположение;
- размер площади;
- функциональное назначение;
- уровень отделки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу.

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

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

Таблица 8. Скидка на торг

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

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 дату оценки

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

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных районах города Казани, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

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



**Таблица 9. Корректировка на местоположение**

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

**Таблица 10. Корректировка на местоположение**

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

**Корректировка на различие в общей площади**

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м., 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

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

**Таблица 11. Корректировка на различие в общей площади**

города с численностью населения более 1 млн. рублей (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург) ((цены)							
Площадь, кв.м.		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
	50-125	0,86	1,00	1,22	1,39	1,49	1,66
	125-300	0,71	0,82	1,00	1,14	1,22	1,36
	300-750	0,62	0,72	0,88	1,00	1,07	1,20
	750-1500	0,58	0,67	0,82	0,93	1,00	1,12
	>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	1,00

**Корректировка на функциональное назначение**

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями торгового назначения.

**Поправка на уровень отделки**

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

**Таблица 12. Корректировка на уровень отделки**

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	требуется косметического ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется капитального ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка «люкс»	1,54	1,46	1,23	1,00

### **3.10. 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 здания**

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

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



Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов

№ п.п.	Адрес	Площадь здания, м²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Тип объекта	Площадь участка, кв.м	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бутлерова, 25	4300	395 000 000	329 166 667	Здание	2543,7	Семиэтажное здание с земельным участком.Локация и транспортная доступность: первая линия ул. Бутлерова (Вахитовский район Казани) - удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки более 15 маршрутов общественного транспорта, станция метро Площадь Тукая в 5 минутах ходьбы. Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, гостиницы, рестораны, офисы, крупные торговые центрыТрафик: интенсивный пешеходный и автомобильный трафикВозможные варианты использования: Имеет поэтажную коридорную планировку, может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес-центр.Коммуникации: подведены.Отделка помещений: черновая.Площадь земельного участка: 2543,7 кв.м.Кадастровый номер земельного участка: 16:50:010623:11. Звоните, организуем просмотр в любое, удобное для Вас время!Собственник. Для агентов предусмотрено комиссионное вознаграждение!	<a href="https://kazan.rian.ru/sale/commercial/198347086/">https://kazan.rian.ru/sale/commercial/198347086/</a>	91 860
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 12	3970	397 000 000	330 833 333	Здание	3476	Современное кирпичное здание в историческом центре Казани. Здание имеет 4 полноценных этажа (в том числе цокольный и мансардный).Локация и транспортная доступность: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая.Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, офисы, крупные торговые центры. Район отличается развитая туристическая инфраструктура - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры притяжения: Старо-татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан,пешеходные улицы Баумана и Петербургская, Казанский кремль и другие.Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик.Парковка: Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на	<a href="https://kazan.rian.ru/sale/commercial/198362427/">https://kazan.rian.ru/sale/commercial/198362427/</a>	100 000

Отчет №ПДФ-001/03-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Тип объекта	Площадь участка, кв.м	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
							прилежащем земельном участке.Возможные варианты использования: Здание имеет 2 полноценных этажа, плюс цокольный и мансардный. Все этажи имеют свободную орп-спрсе планировку. Здание может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес центр.Отделка помещений: черновая, необходима отделка фасада в соответствии с утвержденной концепцией.Площадь земельного участка: 3476 кв.м.Кад. номер: 16:50:011702:92, 16:50:011702:108		
3	РТ, Казань, Кировский район, ул. Залесная, 132а	463,1	40 000 000	33 333 333	Здание	200	Продаётся отдельно стоящее 2-этажное здание, с цокольным этажом на первой линии по ул. Залесная, д. 132а, общей площадью 463,1 кв. м. с собственным земельным участком. - на первом этаже расположен магазин Фасоль, и Бар -на втором этаже банкетный зал - 2 входные группы -2 выхода во двор для погрузки разгрузки, - место под вывеску, - помещения полностью оборудовано для торговли, - электричество, вода, канализация, индивид. отопление, -система кондиционирования, охранный система.	<a href="https://kazan.rian.ru/sale/commercial/257083945/">https://kazan.rian.ru/sale/commercial/257083945/</a>	86 374

## 4.9. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

### Поправка на стоимость земельного участка

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка для объектов-аналогов равна 2 898,3 рубля.

Таблица 14. Расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п.п.	Адрес	Площадь ЗУ, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Крутовская	8 200	18 818 818	Собственность	2 294,98	Земли населенных пунктов	Участок на первой линии, ул Крутовская, прямоугольной формы, рядом жд пути. Удобное месторасположение, развязка казанское кольцо. Переуступка аренды с правом выкупа. Рыночная цена участка 70.000.000р	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot._promnaznacheniya_221_2809940">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_82_sot._promnaznacheniya_221_2809940</a>
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская	10 000	35 000 000	Собственность	3 500,0	Земли населенных пунктов	ПРОДАЖА. г. Казань, ул. Тэцевская, земельный участок под строительство объектов нежилого назначения, общая площадь 1 Га (10000 кв.м или 100 соток). Есть варианты. Участок расположен в зоне ОП. Получено ГПЗУ. Виды разрешенного использования: склады, производство, торговые и другие объекты. Все коммуникации по границе участков. Дополнительная информация по запросу, звоните!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_22_96268067">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_22_96268067</a>
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Шоссейная	1 000	2 900 000	Собственность	2 900,0	Земли населенных пунктов	Земля зона КС, рядом гаражный комплекс. Подходит под любые цели нежилые строения Можно законно увеличить до 12 соток, Номер лота: 3578977	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_195_2986270">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_195_2986270</a>
Среднее значение					2 898,3			

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 объекты, выставленные на свободную продажу.

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

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

Таблица 15. Скидка на торг

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

Корректировка на уторговывание применялась в размере -10,0%.

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 дату оценки

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

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных районах города Казани, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Объект оценки и объект-аналог №3 расположены в районе крупных автомагистралей города, а объекты-аналоги №1 и №2 в культурном и историческом центре.

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

Таблица 16. Корректировка на местоположение

Культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов	II

Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы вокруг крупных автомагистралей города	VI

Таблица 17. Корректировка на местоположение

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

Поправка составляет 0,74 для объектов-аналогов №1 и №2.

Корректировка на различие в общей площади

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м., 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Поскольку выбранные объекты-аналоги отличаются по площади от объектов оценки, Исполнитель считает, что необходимо внести поправку на площадь объекта.

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

Таблица 18. Корректировка на различие в общей площади

города с численностью населения более 1 млн. рублей (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург) ((цены)							
Площадь, кв.м.		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
	50-125	0,86	1,00	1,22	1,39	1,49	1,66
	125-300	0,71	0,82	1,00	1,14	1,22	1,36
	300-750	0,62	0,72	0,88	1,00	1,07	1,20
	750-1500	0,58	0,67	0,82	0,93	1,00	1,12
	>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	1,00

Поправка на площадь в размере 1,20 применялась к объектам-аналогам №1 и №2.

Поправка на площадь в размере 1 применялась к объекту-аналогу №3.

Корректировка на функциональное назначение

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями торгового назначения.

Поправка на уровень отделки

Объект оценки и объект-аналог №3 здания со средним уровнем ремонта.

Объекты-аналоги №1 и №2 здания требуют косметического ремонта, следовательно, вводим корректировку.

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

Таблица 19. Корректировка на уровень отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	требует косметического ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65



*Отчет №ПДФ-001/03-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка «люкс»
	требуется капитальный ремонт	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка «люкс»	1,54	1,46	1,23	1,00

Поправка для данных аналогов составляет 1,18.

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

Отчет №ПДФ-001/03-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м <sup>2</sup>	375,60	4 300,00	3 970,00	463,10
Стоимость объекта, руб.		329 166 667	330 833 333	33 333 333
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		2 544	3 476	200
<b>Стоимость земельного участка, руб./м<sup>2</sup></b>		<b>2 898,33</b>	<b>2 898,33</b>	<b>2 898,33</b>
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		7 372 472	10 074 581	579 665
Рыночная стоимость улучшений, руб.		321 794 195	320 758 752	32 753 668
Корректировка на уторговывание, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость		289 614 775	288 682 877	29 478 301
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		67 352	72 716	63 654
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		67 352,27	72 716,09	63 654,29
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		67 352,27	72 716,09	63 654,29
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		67 352,27	72 716,09	63 654,29
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		67 352,27	72 716,09	63 654,29
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бутлерова, 25	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 12	РТ, Казань, Кировский район, ул. Залесная, 132а
Район города	Районы крупных автомагистралей города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Районы крупных автомагистралей города
Корректировка		0,74	0,74	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 840,68	53 809,91	63 654,29
Корректировка на различие в общей площади		1,20	1,20	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		59 809	64 572	63 654
Функциональное назначение	Здание	Здание	Здание	Здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		59 808,82	64 571,89	63 654,29
Качество отделки	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,18	1,18	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		70 574,41	76 194,83	63 654,29
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.		70 141,17		
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>		375,60		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		26 345 025		
<b>Рыночная стоимость улучшения, округленно, без учета НДС, руб.</b>		<b>26 345 000</b>		

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

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 01 марта 2022 г.:

*Таблица 21. Выводы по применению метода сравнения продаж*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	26 345 000	6 586 250	32 931 250

## 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 недвижимое имущество, по состоянию на 01 марта 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый (условный) номер: 16:50:280563:836	26 345 000	6 586 250	32 931 250

Оценщик:



Ю. Н. Александров

01 марта 2022.





ООО «Зетта Страхование»  
ИНН 7710280644,  
ОГРН 1027739205240  
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083  
Россия, 121087, г. Москва,  
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11  
тел.: 8 (495) 967-17-81



ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ  
№ ПОО – 0011405693 от 12.11.2021 г.  
Предыдущий полис № ПОО – 0010892368 от 10.11.2020 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОЦЕНЩИК - Александров Юрий Николаевич		
<b>Адрес регистрации:</b>	РТ, г. Казань, ул. Фучика, д. 8Б, кв. 3		
<b>Паспортные данные:</b>	9205 267959 выдан 19.11.2003 г. УВД Нурлатского р-на РТ		
<b>ИНН:</b>	163202193810		
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>			
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	10 000 000 руб. 00 коп. (десять миллионов рублей 00 коп.)		
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,08 %		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	8 075 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьдесят пять рублей 00 коп.)		
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>			
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	10 000 000 руб. 00 коп. (десять миллионов рублей 00 коп.)	8 075 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьдесят пять рублей 00 коп.)	
По страхованию финансовых рисков	1 000 000 руб. 00 коп. (один миллион рублей 00 коп.)		
По одному страховому случаю:	--- руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.		
<b>6. ФРАНШИЗА</b> (безусловная по каждому страховому случаю):	Не установлена.		
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация		
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b> с 00 ч. 00 мин. 26.11.2021 г. до 24 ч. 00 мин. 25.11.2022 г.			
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса			
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: до 17.11.2021 г. <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос в размере _____: оплатить до _____	2-й взнос в размере _____: оплатить до _____	3-й взнос в размере _____: оплатить до _____	4-й взнос в размере _____: оплатить до _____
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			



0011405693

0011405693

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения (Правил страхования) или любого другого заболевания, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени и/или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанные с ним информационные технологии или коммуникационные системы, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

9.6. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который



принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: [www.zurich.ru](http://www.zurich.ru).  
Указанная информация может время от времени обновляться.

9.7. Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.8. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

#### УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

#### Страхователь:

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и известны. Информацию, предусмотренную п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.

/ Александров Ю.Н.

#### Представитель ООО «Зетта Страхование»:

Директор Филиала в г. Казани Давлетшин А.Ф.  
Доверенность №216 от 01.03.2021г.  
М.П.

#### Заполняется посредником

1. Посредник	
2. Куратор (штатный сотрудник)	
3. Кредитная организация	
4. Канал продаж	
5. Специальные условия	
6. Точка продаж	

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:





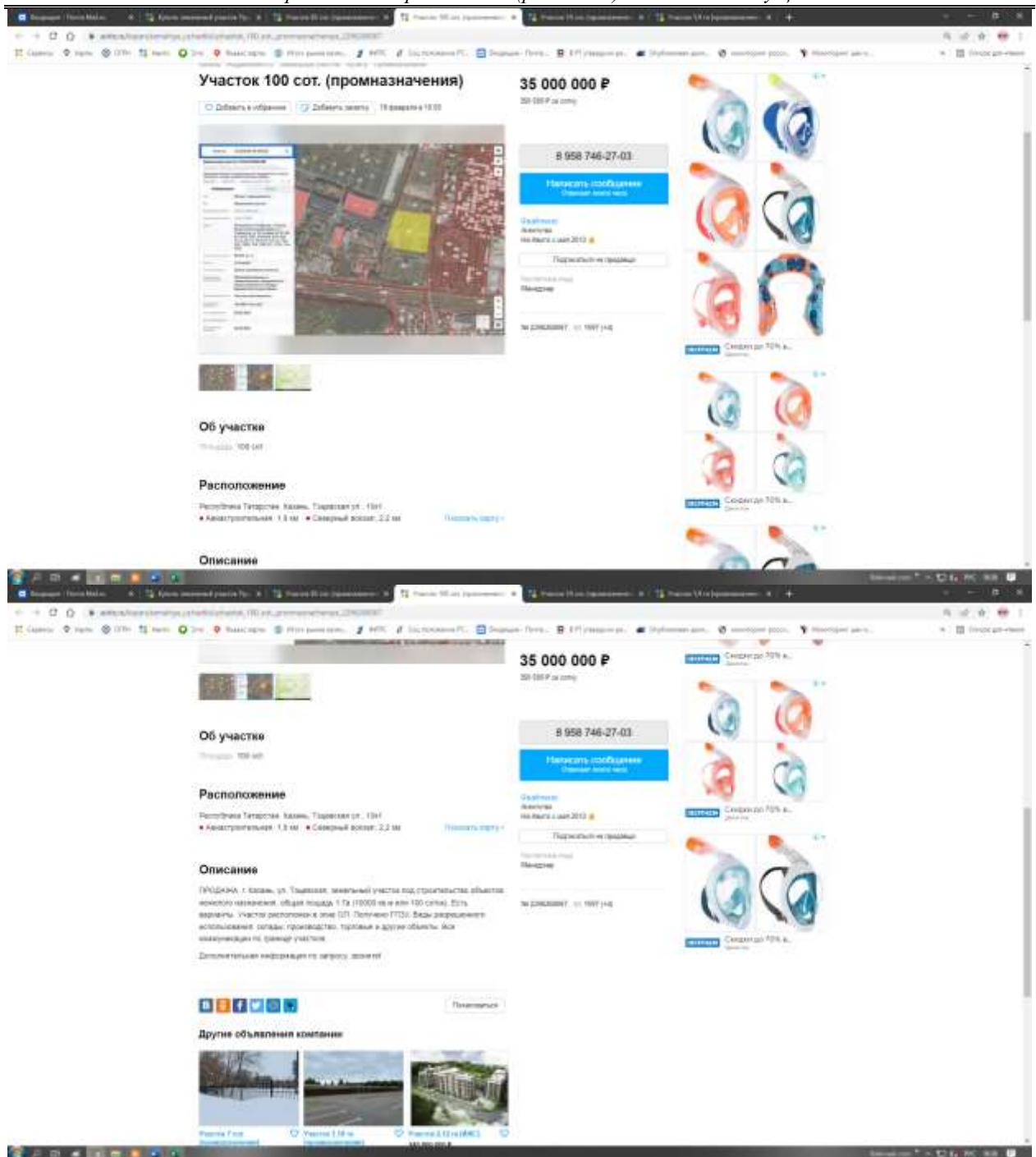








*Отчет №ПДФ-001/03-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



Отчет №ПДФ-001/03-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 10 сот. (промназначения)**

2 900 000 ₽  
294 000 ₽ за сотку

8 958 747-71-58

Написать сообщение

Агентство недвижимости "Правое дело"  
Алексей  
На Avito с сентября 2019

Позвоните на мобильный

Скачать приложение  
Искать Недвижимость

№ 002606270, 00 547 (+7)

**Об участке**  
Площадь: 10 сот

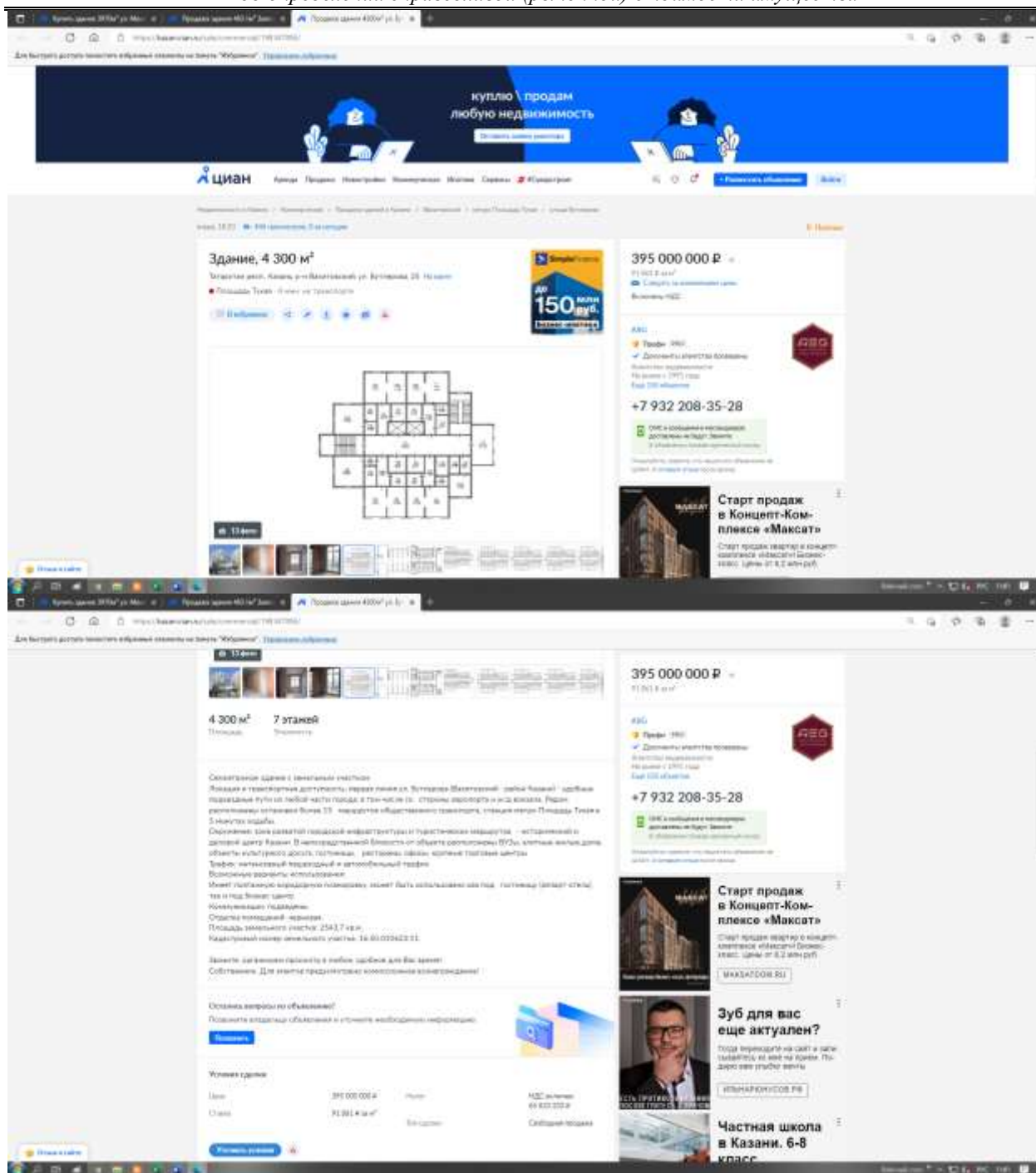
**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, малая улица Барановского, Ласосайная ул.  
Авиастроительная, 2.8 км

**Описание**  
Земельный участок, расположенный в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения. Участок находится в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения. Участок находится в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения.

**Посмотрите объявления**

Участок 10 сот (промназначения)	Участок 5.5 сот (промназначения)	Участок 5.5 сот (промназначения)
8 900 000 ₽	12 500 000 ₽	10 000 000 ₽
Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, малая улица Барановского, Ласосайная ул.	Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, малая улица Барановского, Ласосайная ул.	Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, малая улица Барановского, Ласосайная ул.
Площадь: 10 сот	Площадь: 5.5 сот	Площадь: 5.5 сот

Отчет №ПИФ-001/03-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества





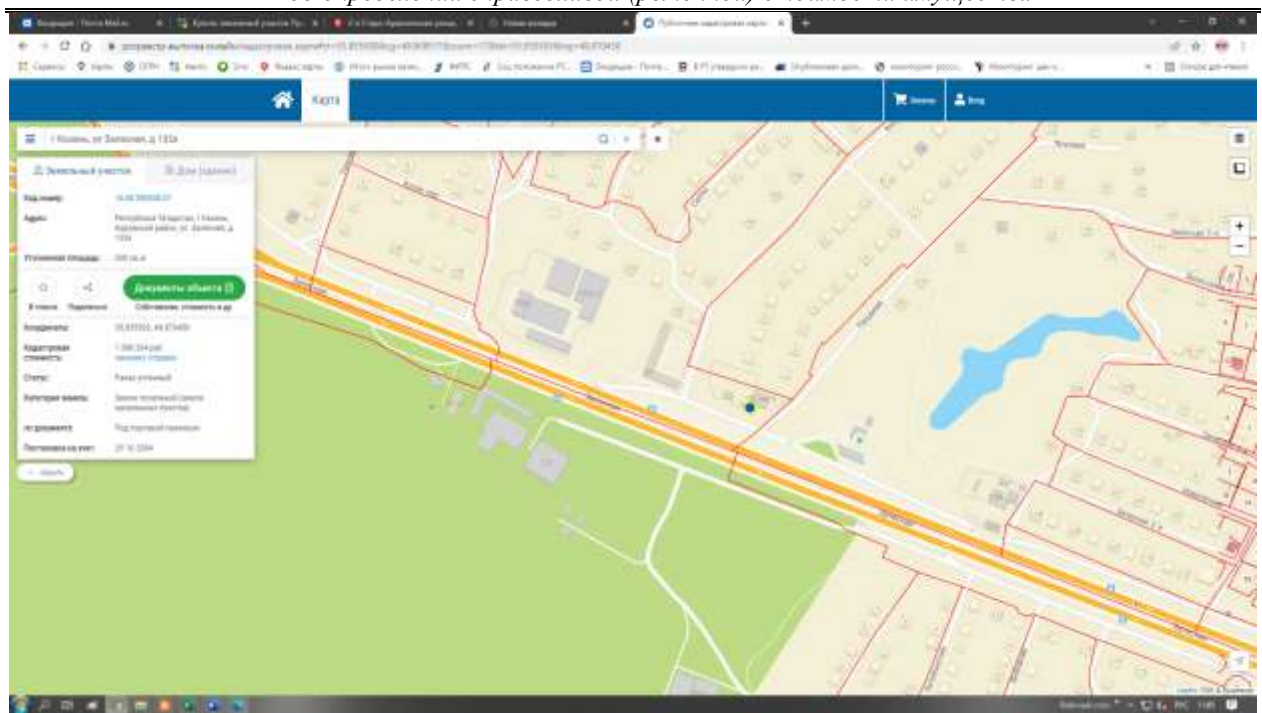
Отчет №ПДФ-001/03-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot displays a real estate website interface. The main listing is for a building with an area of 3,970 m², located in Kazan, near the intersection of Tatarskaya and Moskovskaya streets. The price is listed as 397,000,000 RUB. The building is a multi-story structure with a brick facade. The website also features a sidebar with additional information, including a contact number (+7 932 208-35-28) and a section titled 'Старт продаж в Концепт-Комплексе «Максат»'. Below the main listing, there is a section titled 'Условия аренды на объекте?' and a table showing the price per square meter (397,000 RUB/m²) and the total price (397,000,000 RUB). The website also includes a search bar and a navigation menu.

[illegible]



*Отчет №ПДФ-001/03-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



### 6.3. Документы на Объект оценки

ФГИС ЕГРН наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 01.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов : _____
01.11.2021 № 99/2021/428210113		Всего листов выписки : _____	
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
Номер кадастрового квартала:		16:50:280563	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.11.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица 2-я Старо-Арачинская, здание 37А	
Площадь, м <sup>2</sup> :		375.6	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Арачино Кировского района г.Казани (1-ая очередь строительства)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2018	
Год завершения строительства:		2018	
Кадастровая стоимость, руб.:		3730369.06	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

ФГИС ЕГРН наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 01.11.2021 г., поступившего на рассмотрение 01.11.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела : _____	Всего разделов : _____
01.11.2021 № 99/2021/428210113		Всего листов выписки : _____	
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:280563:832	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
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:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов културного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Королева Алла Вячеславовна №16-10-113	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незавершенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.	
Получатель выписки:		ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО" ИНН 1639052612	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Отчет №ПДФ-001/03-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2

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

вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела : ____
01.11.2021 № 99/2021/428210113	
Кадастровый номер: 16:50:280563:836	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 16:50:280563:836-16/001/2019-10 от 15.03.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.	3.1.1. вид: Аренда (в том числе, субаренда)
	дата государственной регистрации: 28.07.2021
	номер государственной регистрации: 16:50:280563:836-16/203/2021-14
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Ново-Зареченское", ИНН: 1657042908
	основание государственной регистрации: Договор аренды №253/01/21 от 22.06.2021
	3.1.2. вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 15.03.2019
	номер государственной регистрации: 16:50:280563:836-16/001/2019-9
	срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
основание государственной регистрации:	
5. Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возмещении 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, состоят 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	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела ____	Всего листов раздела : ____
01.11.2021 № 99/2021/428210113	
Кадастровый номер: 16:50:280563:836	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет №ПДФ-001/03-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Описание местоположения объекта недвижимости						
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
01.11.2021 № 99/2021/426210113						
Кадастровый номер:				16:50:280563:836		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	477220.82	1295578.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	477207.66	1295610.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	477194.85	1295605.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	477208.7	1295572.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	477220.82	1295578.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Описание местоположения объекта недвижимости						
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
01.11.2021 № 99/2021/426210113						
Кадастровый номер:				16:50:280563:836		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		
				инициалы, фамилия		

М.П.

Отчет №ПДФ-001/03-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

<p>ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА КАЗАНИ</p>		<p>КАЗАНЬ ИСПОЛНИТЕЛЬ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКТ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕТА ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕТА ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕТА</p>
<p>РАСПОРЯЖЕНИЕ</p> <p><i>12.10.2022</i></p>	<p>ПОДПИСЬ</p> <p><i>А.Р. Нигматуллин</i></p>	<p>ПОДПИСЬ</p> <p><i>А.Р. Нигматуллин</i></p>
<p><b>О присвоении адреса объекту недвижимости по ул.2-я Старо-Арачинская</b></p>		
<p>1. Присвоить объекту недвижимости, указанному в подпункте 1.1 настоящего распоряжения, по основанию согласно подпункту 1.3 настоящего распоряжения следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.2-я Старо-Арачинская, д.37А;</p> <p>1.1. <b>характеристики объекта недвижимости:</b> кадастровый номер: 16:50:280563:836; местоположение: Кировский район; наименование объекта недвижимости: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Арачино Кировского района г.Казани (1-ая очередь строительства); назначение объекта недвижимости: нежилое;</p> <p>1.2. <b>заявитель:</b> Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АндроНисесКазань";</p> <p>1.3. <b>основания:</b> Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и</p>		
<p><small>Документ создан в электронной форме. № документа: 4287103-1 от 07.10.2021. Исполнитель: Пискарев М.А. Создатель: 1-й заместитель главы администрации города Казани от 07.10.2021 16:18</small></p>		

2

аннулирования адресов, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.10.2021г. № КУВН-003/2021-132861083.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с назначением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казань А.Н.Добова.



А.Р. Нигматуллин

Документ создан в электронной форме. № документа: 4287103-1 от 07.10.2021. Исполнитель: Пискарев М.А.  
Создатель: 1-й заместитель главы администрации города Казани от 07.10.2021 16:18