

2023

Отчет

№ ПИФ-001/02-2023

об определении справедливой
(рыночной) стоимости недвижимого
имущества

Дата оценки: 13 февраля 2023 года

Дата составления отчета: 16 февраля 2023 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»
16.02.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«16» февраля 2023 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №02 от 16.02.2023 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №02 от 16.02.2023 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	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: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	375,6

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 13 февраля 2023 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

Таблица 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: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 194 000	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 13 февраля 2023 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: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 194 000	5 438 800	32 632 800

27 194 000 рублей (без НДС)

(Двадцать семь миллионов сто девяносто четыре тысячи) руб.

или:

32 632 800 рублей (с НДС)

(Тридцать два миллиона шестьсот тридцать две тысячи восемьсот) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

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

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» утвержденные приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

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.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме

зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете.....	7
1.1. Задание на оценку.....	7
1.1.1. Объект оценки.....	7
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	7
1.1.3. Цель оценки.....	7
1.1.4. Задача оценки.....	7
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	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. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	9
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	10
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	11
1.3. Оценщики и специалисты.....	11
1.4. Реквизиты Заказчика.....	12
1.5. Основание проведения оценки.....	12
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	12
1.7. Форма Отчета.....	12
1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	13
1.9. Заключение специальных экспертиз.....	13
1.10. Термины и определения.....	13
2. Сведения об Объекте оценки.....	18
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	18
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	19
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	19
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	20
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	22
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	22
3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-ноябре 2022 года.....	27
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Казани.....	32
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	49
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	50
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	52
3.7. Анализ наиболее эффективного использования.....	53
4. Процесс оценки.....	55
4.1. Порядок проведения оценочных работ.....	55
4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке.....	55
4.3. Доходный подход.....	55
4.4. Сравнительный подход.....	57
4.5. Затратный подход.....	58
4.6. Согласование результатов.....	60
4.7. Сравнительный подход.....	60
4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания.....	62
4.9. Введение корректировок.....	64

4.10. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	68
5. Итоговое заключение	69
5.1. Сертификат качества	69
5.2. Итоговое заключение о стоимости	71
6. Приложения.....	72
6.1. Документы Оценщика	72
6.2. Объявления СМИ.....	78
6.3. Документы на Объект оценки	83

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: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый 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 РФ¹ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

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

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

¹ 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 13 февраля 2023 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 13 февраля 2023 по 16 февраля 2023 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 недвижимое имущество от 13.02.2023г.

1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 4. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные

стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 5. 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.
Сведения о страховании юридического лица	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица оценочной деятельности (юридическое лицо: ООО «ФАЦ «Эксперт») № 4991R/776/500027/22, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 05.08.2022 по 04.08.2023. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов руб.).

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.

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

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

Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

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

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

Независимость оценщика.

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

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный

интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

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 №02 от 16.02.2023 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. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001/02-2023. Датой составления Отчета является 16 февраля 2023 г.

1.7. Форма 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 Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» утвержденные приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

1.9. Заключение специальных экспертиз

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

1.10. Термины и определения

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее

эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	375,6

Таблица 7. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 375,6 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства)
Назначение	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных	1
Местоположение	Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А
Площадь, м ²	375,6
Кадастровый номер	16:50:280563:836
Кадастровая стоимость, руб.	3 730 369,06
Год завершения строительства	2018
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16:50:280563:836-16/001/2019-10
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	25.11.2021 14:19:18
номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/203/2021-22
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2021 по 31.05.2031 с 10.11.2021 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №254/01/2021 от 10.11.2021 г., № КзФ/44608/21, выдан 18.11.2021
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	15.03.2019 12:19:04
номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/001/2019-9
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", выдан 08.02.2009
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 13.02.2023г.

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение оцениваемого имущества

Местоположение здания: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А.

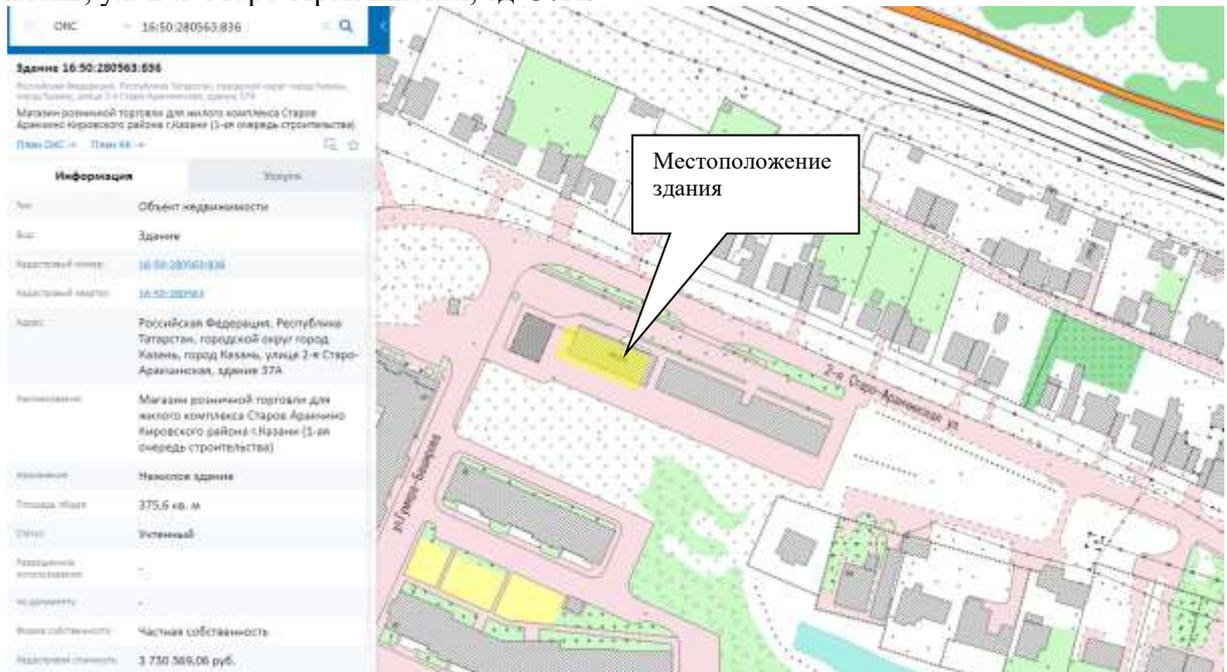


Рис 1. Местоположение здания



Рис 2. Местоположение здания

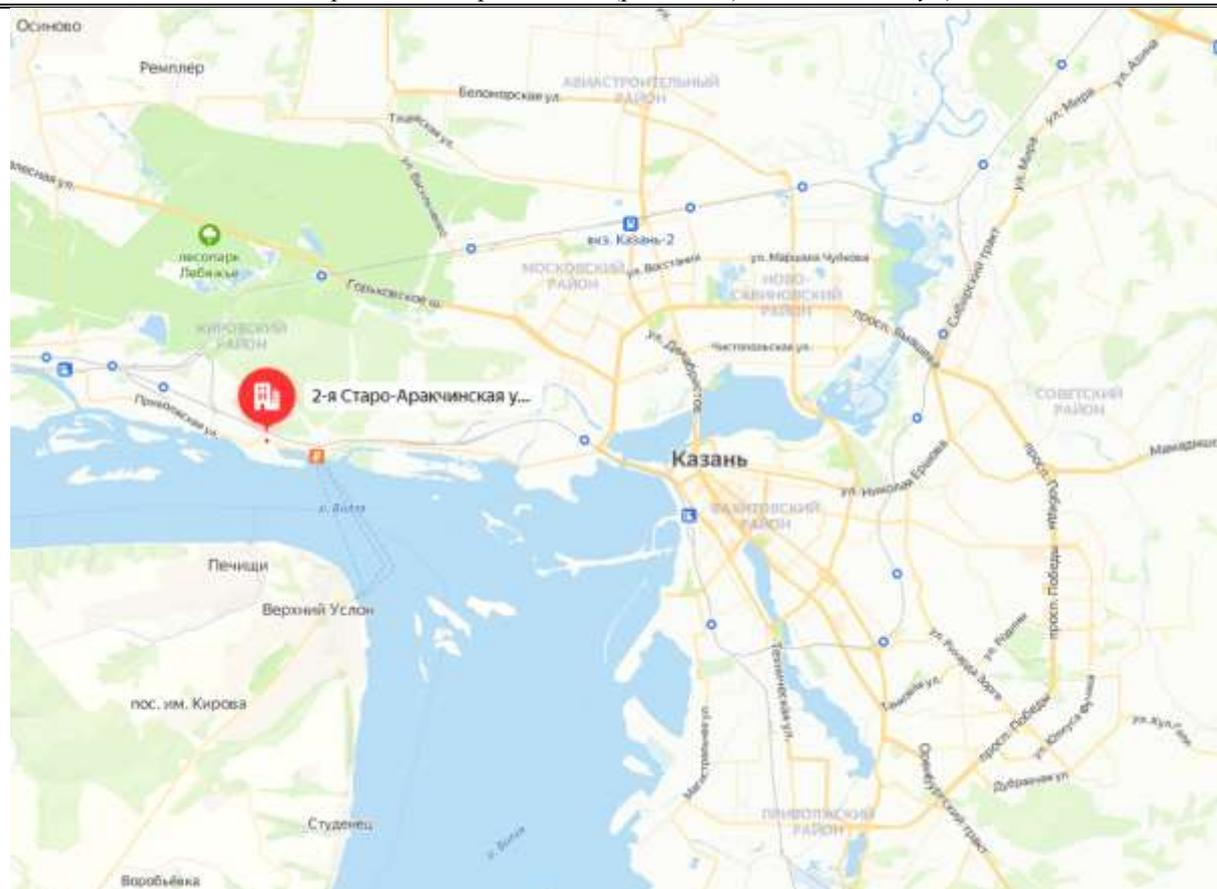


Рис 3. Местоположение здания

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 на рынок недвижимости

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов.

Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021

году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир сползает к глобальному противостоянию, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf>) *зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика*

Отчет №ПДФ-001/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

(в рублях в сопоставимых ценах)				
№		2021/2020		9 мес. 2022.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,6	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,8	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		+3,2	-1,0
			2021/2020,%	2022/2021,%
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство		+6,3	-0,6
5.	Продукция сельского хозяйства		-0,4	+10,2
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+5,2
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- жилых помещений		+24,6	+10,7
	- нежилых помещений, т.ч.:		+10,5	-1,8
	- промышленных			+10,4
	- сельскохозяйственных			-28,8
	- административных			+16,6
	- торговых и других коммерческих			-2,2
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюдж)			+8,4
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км		+38,9	+1,1
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:		+5,8	-2,6
	- железнодорожного транспорта (доля около 50%):		+4,3	-0,1
	- Трубопроводного (около 43%)		+7,4	-5,2
	- Автомобильного (около 6%)		+5,0	+1,8
10.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	-6,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+17,5	+3,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+27,5	+4,7
(в рублях в текущих ценах)				
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			янв-нбрь 2022
	- номинальная		+9,2	+12,7
	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,7	-1,1
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %			
	- промышленная		+24,1	+11,4
	- потребительская		+6,5	+13,8
(в рублях в текущих ценах)				
		2021/2020	На 01.12.2022, %	
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-11,6	
	- Сельскохозяйственных		-4,6	
	- Строительных		+150,0	
	- Добыча полезных ископаемых		-14,3	
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств		-25,8	
	- Транспортировка и хранение		+47,0	
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		+2,3	
	- пищевых продуктов		+45,4	
	- одежды		+67,9	
	- производство нефтепродуктов		+19,8	
	- химические производства		+39,6	
	- металлургическое производство		-24,2	
	- производство и распределение газового топлива		+150,0	
17.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+17,7	
	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,9 % от кредиторск	
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+19,8	
19.	Задолженность по кредитам физическим лицам на 01.01.2023, в т.ч.:	+23,9	+10,0	
	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+18,1	
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%	
20.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками	+5,5	+1,0	
21.	Доходы консолидированного бюджета России январь-ноябрь		+18,0	
22.	Международные резервы (ЗВР), на 27.01.22г.: 597,7 млрд. долл. США	+8,3	-5,8	
23.	Фонд национального благосостояния на 01.01.23г.: 10,4 трлн. руб. или 148,4 млрд. долл. США (7,8 % от ВВП)	-0,5	-18,0	
24.	Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	+4,9	

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию России.

По сравнению с 2021-м макроэкономические показатели 2022 года ухудшились. Наблюдалось падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочного производства из импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий этих отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Правительство принимает и выполняет комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. В частности, в начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 6%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Как видим, происходит структурная перестройка экономики, требующая времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к

росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства привели к дисбалансу в строительной инфраструктуре, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и временную отрицательную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу незначительного снижения цен на фоне снижения количества сделок. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

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

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. Предположительно, в первой половине 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

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

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

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

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объём сделок немного сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство выше указанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/> http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg,
5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.02.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-ноябре 2022 года²

Производство товаров и услуг

² https://cesi.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_3585188.pdf

В январе-ноябре 2022г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 8460,4 млрд. рублей, что в действующих ценах на 9,4% больше показателя января-ноября 2021 года.

Индекс промышленного производства в январе-ноябре 2022г. по сравнению с январем-ноябрем 2021г. составил 107,0%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-ноябре 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. составили: добыча полезных ископаемых - 105,8%; обрабатывающие производства - 108,3%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 101,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 96,4%.

В январе-ноябре 2022г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 4046,9 млрд. рублей. По сравнению с январем-ноябрем 2021г. рост составил 14,1%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 21,2%, производство кокса и нефтепродуктов – 24,6%, производство химических веществ и химических продуктов – 12,6%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 8,1%, производство пищевых продуктов – 6,3%.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-ноябре 2022г. составил 489,0 млрд рублей, или 118,7% к уровню января-ноября 2021г.

Объем работ в ноябре 2022г. составил 80,7 млрд рублей, что на 34,9% больше уровня ноября 2021г. и на 0,9% больше октября 2022г.

За январь-ноябрь 2022г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 170,7 млрд рублей, или 137,7% к уровню января-ноября 2021г.

Жилищное строительство

В январе-ноябре 2022г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 3020,1 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 117,2% к уровню января-ноября 2021г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 17063 квартиры общей (полезной) площадью 852,9 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 14874 индивидуальных жилых дома общей площадью 2167,3 тыс. кв. метров., что составило 71,8% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 145,7 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

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

	Введено в январе-ноябре 2022г.	В % к январю-ноябрю 2021г.
Дошкольные образовательные организации, мест	560	45,3
в т.ч. в сельской местности, мест	185	137,0
Общеобразовательные организации, ученических мест	7480	120,3
в т.ч. в сельской местности, ученических мест	595	56,9
Больничные организации, коек	339	в 2,8 р.
Амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	787	66,3
в т.ч. в сельской местности, посещений в смену	708	66,4
Бани, мест	6	6,0
Учреждения культуры клубного типа, мест	735	188,5
в т.ч. в сельской местности, мест	735	188,5
	Введено в январе-ноябре 2022г.	В % к январю-ноябрю 2021г.
Спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	3007,0	159,9
Спортивные залы, кв. м.	5998,0	49,2
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м	2420,0	-
Торгово-развлекательные центры, кв.м	14130,0	в 31,4 р.
Торгово-офисные центры, кв.м	2564,4	4,5
Гостиницы, мест	510	в 3,6 р.
Театр, мест	500	-
Стадионы, мест	1000	-

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-ноябре 2022г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 274,0 км, канализационные сети – 4,1 км, тепловые сети – 1,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-ноябре 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 293,9 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-ноября 2021г. – 118,6%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец ноября 2022г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 918,7 тыс. голов (на 2,9% ниже аналогичного периода 2021г.), из него коров – 324,4 тыс. голов (на уровне аналогичного периода 2021г.), свиней – 476,7 тыс. голов (на 2% меньше), овец и коз – 301,5 тыс. голов (на 2,8% меньше), птицы – 17309,4 тыс. голов (на 3,3% больше).

К концу ноября 2022г. на хозяйства населения приходилось 30,7% поголовья крупного рогатого скота, (в том числе 30,4% коров), 6,2% свиней, 82,2% овец и коз, 11,8% птиц (к концу ноября 2021г. соответственно 30,6% (30,9%), 7,6%, 81,9% и 12,5%).

В сельскохозяйственных организациях в январе-ноябре 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. производство молока выросло на 5,5% (в январе-ноябре 2021г. по сравнению с январем-ноябрем 2020г. рост на 1,6%), производство яиц увеличилось на 2,7% (рост на 2,2%). Производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 2,1% (в январе-ноябре 2021г. по сравнению с январем-ноябрем 2020г. рост на 3,4%).

В январе-ноябре 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка овощей – на 8,6%, молока – на 6,6%, яиц – на 3,2%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-ноябре 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 13330,4 млн ткм (134,4% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-ноябре 2022г. составил 1275,5 млн пасс-км (101,7% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-ноябре 2022г. составил 1101,1 млрд рублей (97,6% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2021г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-ноябре 2022г. составил 283324 рублей.

В январе-ноябре 2022г. оборот розничной торговли на 92,3% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в общем объеме оборота розничной торговли составила 7,7%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-ноябре 2022г. составил 46,4%, непродовольственных товаров – 53,6%.

В январе-ноябре 2022г. населению республики оказано платных услуг на 308,6 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 3,8% выше аналогичного показателя января-ноября 2021г.

В январе-ноябре 2022г. в структуре объема платных услуг 80,2% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 19,3%, транспортные услуги – 18,6%, бытовые услуги – 15,6%, телекоммуникационные услуги - 9,0%, услуги системы образования – 10,0%, медицинские услуги – 7,7%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-ноябре 2022г. составил 59,6 млрд. рублей, или 102,0% к уровню января-ноября 2021г.

Объем бытовых услуг населению в январе-ноябре 2022г. составил 48,3 млрд. рублей, или 104,8% к уровню января-ноября 2021г.

В январе-ноябре 2022г. в структуре объема бытовых услуг 85,3% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 35,2%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 36,6%, услуги парикмахерских – 8,0%, ритуальные услуги – 5,5%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в октябре 2022г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 99,6% (в октябре 2021г. – 100,7%).

Индекс потребительских цен в январе-ноябре 2022г. по сравнению с январем-ноябрем 2021г. составил 114,3%.

Индекс цен на непродовольственные товары в ноябре 2022г. к предыдущему месяцу составил 100,0% (в ноябре 2021г. – 100,9%).

Индекс цен на продовольственные товары в ноябре 2022г. к предыдущему месяцу составил 100,5% (в ноябре 2021г. – 102,1%). Индекс тарифов на услуги в ноябре 2022г. относительно предыдущего месяца составил 100,8%, как и в ноябре 2021г.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-ноябре 2022г. по сравнению с январем-ноябрем 2021г. составил 119,6%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 115,3%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-октябре 2022г. составила 50287,7 рубля, или 116,6% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-октябре 2022г. составила 101,8% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в сентябре - ноябре 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2030,1 тыс. человек, или 52,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1986,0 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 44,1 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,8%.

На конец ноября 2022г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 8,3 тыс. человек (по оценке 0,41% рабочей силы, на конец ноября 2021г. – 0,62%), из них 6,5 тыс. человек получали пособие по безработице (78,8 % от общего числа зарегистрированных безработных).

На конец октября 2022г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 8,9 тыс. человек (по оценке 0,44% рабочей силы, на конец октября 2021г. – 0,73%), из них 6,9 тыс. человек получали пособие по безработице (77,7 % от общего числа зарегистрированных безработных).

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Казани³

ОФИСЫ

Индикаторы рынка



Общее предложение 711,7 тыс. м²



Уровень вакансии 5,5%



Ставка аренды*:

в классе А - 1 526 м²/мес.

в классе В+ - 963 м²/мес.

в классе В - 814 м²/мес.



Общее кол-во бизнес центров 133

Предложение

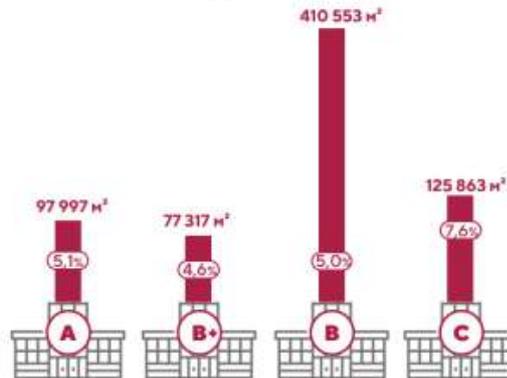
Начало 2022 года аналитики рынка называют периодом экономической неопределенности. Экономические и макроэкономические события, такие как начало спецоперации в I квартале и последовавшие за этим западные санкции, предопределили новое непростое время для рынка, в том числе для сегмента недвижимости. Условия, в которых прошли первые два квартала 2022 года, в несколько раз превзошли по силе своего воздействия негативный эффект пандемии. Все ключевые игроки рынка заняли выжидательную позицию, резко снизилась эффективность долгосрочного прогнозирования, активность арендаторов так и осталось сниженной.

Однако в конце II квартала 2022 года рынок начал показывать положительную динамику. Исходя из всех текущих данных, можно сделать вывод, что период общей растерянности миновал и рынок недвижимости вновь начинает активизироваться.

³ <https://ud-group.com/press/news/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ud-group-1n-2022/>

В отличие от периода пандемии, хорошую устойчивость показывает рынок офисной недвижимости: доля вакантных площадей в Казани по результатам полугодия составила 5,5%, в начале года этот показатель был равен 6,8%. Несмотря на все неблагоприятные условия, те площадки, которые были введены в 2021 году, все так же прогнозируемо заполняются. Даже бизнес-центр Orange класса А, который был запущен в конце 2021 года, сейчас сдает последние свободные помещения.

Распределение и уровень вакантных площадей по классам



Отдельно следует отметить, что стабильно сохраняется высокий спрос на помещения высокого качества. В офисных помещениях класса А уровень вакансии снизился на 4 п.п. и составил 7,6%, в то время как для офисных помещений класса В+ вакансия сохраняется на уровне 4,6%. Во многом это связано с тем, что большинство компаний сейчас переживают период кадровой и бюджетной оптимизации, а потому могут позволить себе аренду более качественного офисного помещения.

Несмотря на то, что сейчас продолжаются заявления международных компаний о приостановке своей деятельности на территории Российской Федерации, аналитики склонны к положительным прогнозам развития рынка. По их данным, на среднесрочной перспективе ожидается увеличение объема сделок с иностранными компаниями за счет сотрудничества с «дружественными» странами.

Помимо этого, одним из драйверов спроса на офисную недвижимость сейчас видят поддерживающую политику Российской Федерации относительно сегмента ИТ. Компании смогут расширять свой штат, что будет естественным образом провоцировать спрос на офисную недвижимость, особенно высокого класса качества.

Список «недружественных» стран России*



Государства ЕС	Сан-Марино
Австралия	Северная Македония
Албания	Сингапур
Андорра	США
Великобритания	Тайвань
Исландия	Украина
Канада	Черногория
Лихтенштейн	Швейцария
Микронезия	Южная Корея
Монако	Япония
Новая Зеландия	Греция
Норвегия	Дания
Словения	Словакия
Хорватия	

*Источник: Правительство России

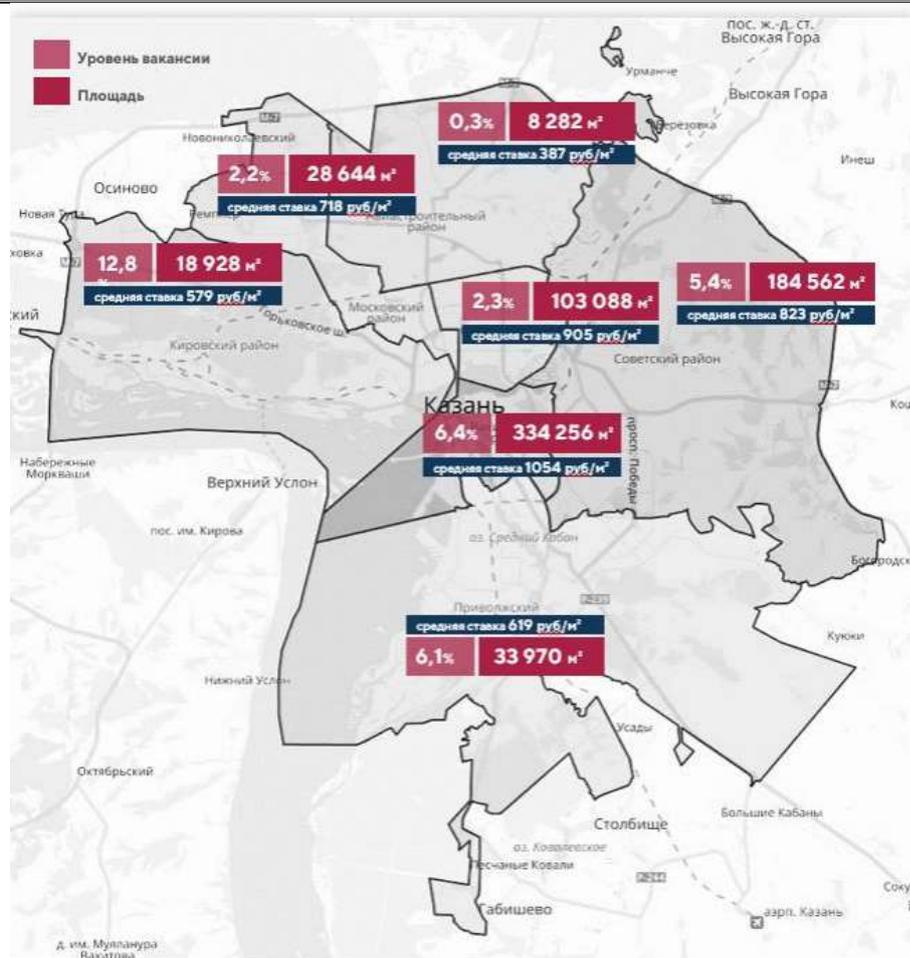
Если рассматривать уровень вакансии по различным районам Казани, наиболее высокий уровень сохраняется в Кировском районе – 12,8%. Это все еще связано с тем, что большинство офисных пространств в Кировском районе (на сегодняшний день 80%) относятся к классу С. В большинстве своем это устаревшие помещения, не удовлетворяющие запросам современных организаций и требующие реновации.

Распределение площадей и уровня вакансии по районам



В Вахитовском районе вакансия выросла на 0,6% относительно декабря 2021 года и составила 6,4%. Здесь на сегодняшний день сосредоточено 46% всей офисной недвижимости Казани и 72% общего объема помещений высокого класса – А и В+. В связи с высоким классом помещений, повышается уровень ротации, который и является следствием незначительного роста вакансии в этом районе.

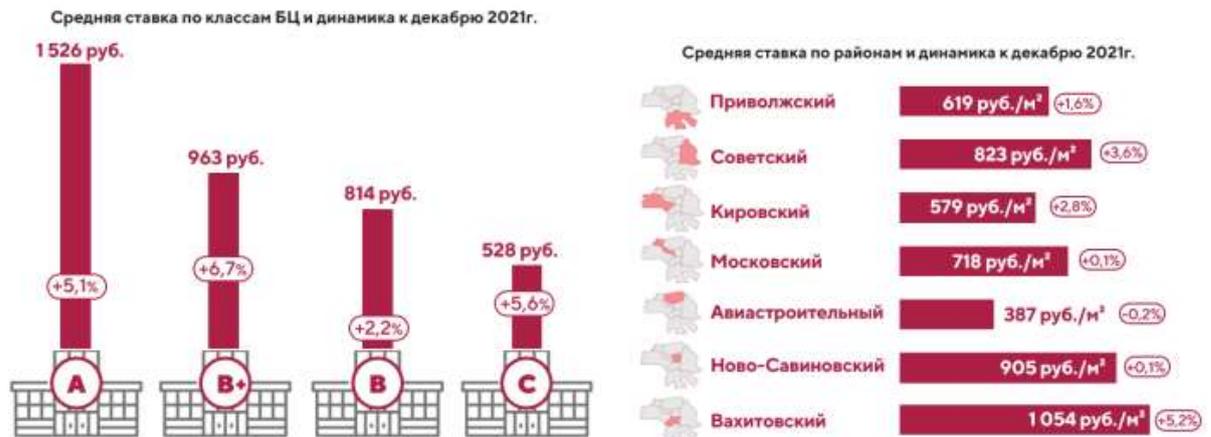
Также зафиксировано уменьшение уровня вакансии в Московском районе. В первом полугодии 2022 года он составил 2,2%.



Остальные районы Казани показывают сохранение или сокращение уровня вакансии относительно конца 2021 года. Из этого мы можем делать вывод об устойчивости и стабильности рынка офисной недвижимости Казани вне зависимости от внешних неблагоприятных факторов.

Коммерческие условия

Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 918 руб./кв.м. на конец июня 2022 года. За полгода арендная ставка выросла на 3,7%. Однако запрашиваемые ставки аренды на вакантные площади существенно выше, чем ставки по заключенным договорам аренды. Это обусловлено экономическими и макроэкономическими факторами, высокой инфляцией, удорожанием материалов и услуг управляющих компаний, а также общей экономической неопределенностью.



Средние ставки аренды в классе А по итогам июня составили 1 526 руб./м² (+5,1% к показателю начала года), в классе В+ 963 руб./м² (+6,7%), в классе В 814 руб./ м² (+2,2%).

По районам наибольший прирост ставок аренды зафиксирован в Вахитовском и Советском районах. Прирост составил +5,2% и 3,6% соответственно.

Если рассматривать уровень ставок по различным районам Казани, наиболее высокий уровень сохраняется в Вахитовском районе – 1 054 руб. за квадратный метр. Это все еще связано с тем, что большинство бизнес-центров класса А и В+ расположены в Вахитовском районе (на сегодняшний день 21 из 28 БЦ). А также Вахитовский район - центр города и рабочей атмосферы Казани.

КОВОРКИНГИ

Индикаторы рынка



Предложение

В первом полугодии 2022 года предложение в рынке коворкингов Казани осталось на уровне конца 2021 года. Сейчас в городе 13 коммерческих коворкингов, 2 пространства, работающих в формате оборудованных мини-офисов премиального сегмента, и 3 коворкинга на территории Дворца культуры и Технопарка. Общая площадь данного сегмента составляет 13 508 кв.м., в том числе с учетом некоммерческих коворкингов площадью 1 240 м².

Некоммерческие коворкинги в Казани представляют коворкинг «Авиатор» в одноименном технопарке, Коворкинг в КЦ «Московский» и ДК «Сайдаш».

Несмотря на отсутствие динамики в рынке коворкингов в первом полугодии 2022 года ожидается прирост этого сегмента рынка за счет выхода в Казань крупных федеральных сетей.

Сейчас помещения формата коворкингов и в целом гибкие пространства продолжают набирать популярность. Все чаще новые офисные пространства заявляют в своем составе помещения формата коворкингов. Это становится обязательной составляющей во многих проектах.

По расположению коворкинги сосредоточены в двух районах Казани: в Вахитовском районе представлено 43% площадей от общего предложения, Ново-Савиновский район включает 26% объема коворкингов. Такое распределение коррелирует с расположением и спросом на рынке офисной недвижимости в целом.

Аналитика коворкингов Казани

Название коворкинга	Район	Кол-во мест	Ставка 1 раб. места в месц
Launchpad	Вахитовский	70	
Навигатор Канлус	Ново-Савиновский	84	6990
Штаб	Вахитовский	120	5500
21st CabiNet	Московский	20	6000
Телеграф Space	Вахитовский	40	11000
Эковоркинг	Ново-Савиновский	56	6000
Smart Space	Ново-Савиновский	70	7000
Атмосфера	Советский	20	6000
Fun(c)	Вахитовский	190	11000
Smart Space Царев	Пестрчинский	99	6000
Sapiens	Советский	30	6500
Parallel 34	Вахитовский	70	8500
Инносфера	Верхнеуслонский	154	4500

Средняя ставка аренды одного рабочего места в коворкингах Казани составляет 7083 руб. в месяц. На момент проведения исследования было свободно порядка 27% от общего числа рабочих мест.

Несмотря на отсутствие динамики в рынке коворкингов в первом полугодии 2022 года ожидается прирост этого сегмента рынка за счет выхода в Казань крупных федеральных сетей.

Коворкинги, планируемые к открытию в 2022 году



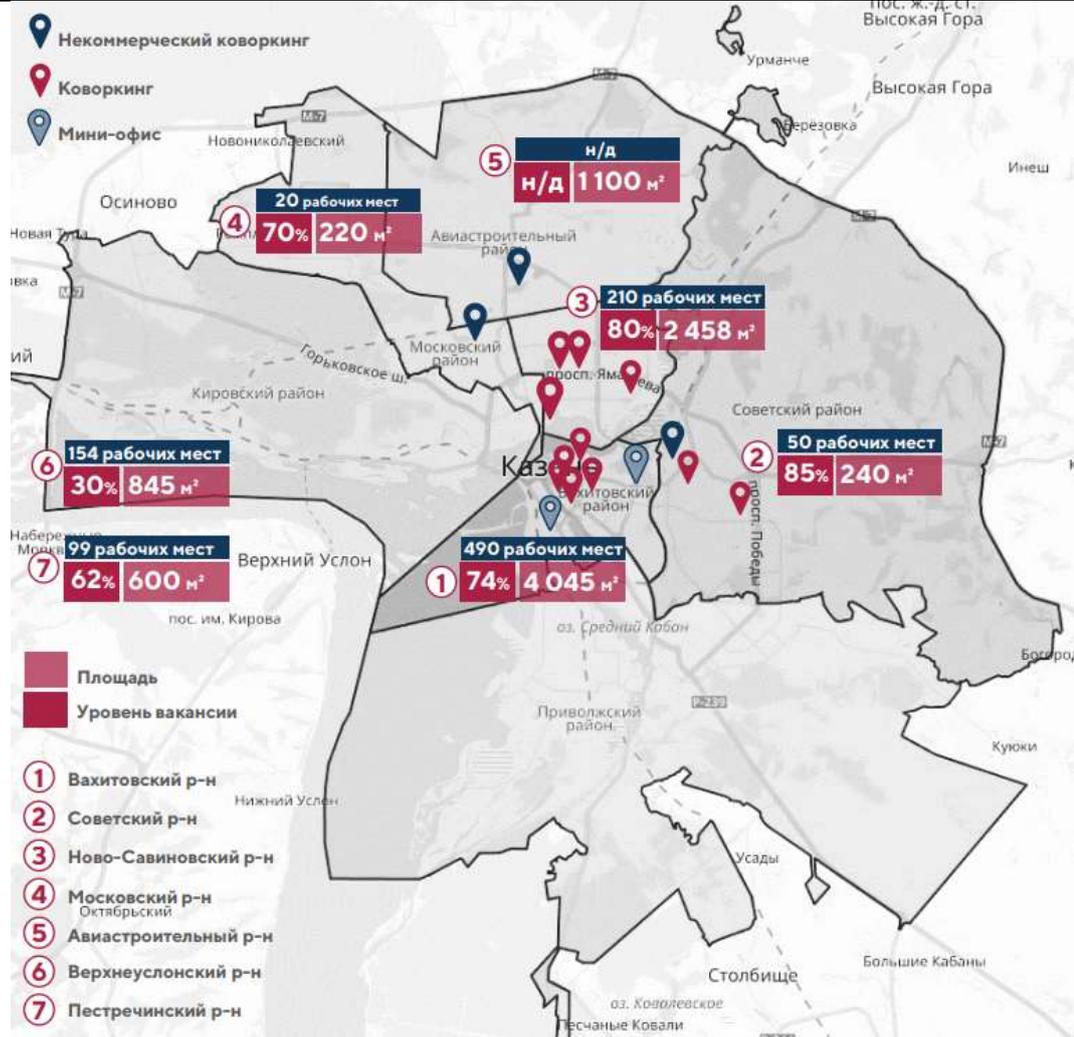
КОВОРКИНГИ

В долгосрочной перспективе могут быть реализованы следующие проекты:

- Коворкинг в составе многофункционального жилого комплекса UNO. Совместный проект компаний UD Group и «Унистрой» сочетает 20-этажный жилой дом из трех корпусов на 404 квартиры, бизнес-центр класса А с коворкингом, детский сад и торговую галерею. Комплекс будет реализован в Ново-Савиновском районе, завершение строительства запланировано в IV квартале 2024 года.

- Коворкинг в составе курорта «Лаишево». На территории появятся глэмпинги, гостиницы, гостевые дома и дома на воде, акватормальный комплекс, яхтенная марина, пляжная инфраструктура, центр активных видов спорта. На набережной откроются рестораны, центры развлечений, магазины и коворкинг. Ожидается, что к 2030 году его будут посещать до 900 тысяч человек в год.

Коворкинги вакансии и площадь



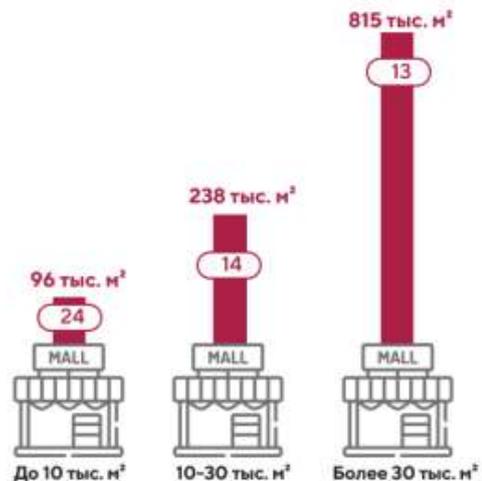
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Индикаторы рынка



*площадью более 30 тыс. м²
 **ставки указаны исходя из опроса ТЦ на предмет поиска помещений 1 этаж 100-200 м. здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

Количество торговых центров Казани по общей площади (ГБА)



Предложение

В текущий момент в Казани функционирует 51 торговый объект, суммарной площадью более 1 млн. м². Сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров, общей площадью 814,7 тыс. м² и 457,4 тыс. м² арендопригодной площади

Макроэкономические события весны 2022 года и новые санкции спровоцировали массовые заявления западных компаний об уходе или временной приостановке

деятельности на территории Российской Федерации. Больше всего это отразилось на региональных и суперрегиональных торговых центрах. В Казани крупнейшим таким центром является ТЦ Мега, где на сегодняшний день наблюдается рекордное увеличение уровня вакансий. Сейчас она составляет около 60%.

Магазины западных ретейлеров закрылись, однако выселять их центры не могли по условиям договоров аренды. В итоге огромные площади фактически оказались «в заложниках». Из-за ухода крупных компаний, закрытых витрин и общего настроения экономической растерянности, резко сократился общий трафик покупателей.

У оставшихся открытых магазинов сократился товароборот, так как люди перестали посещать торговые центры в принципе. Только в конце июня собственникам торговой недвижимости разрешили «выселять» арендаторов, приостановивших деятельность, на законодательном уровне

В связи со сложившейся тенденцией и полной неопределенностью относительно будущего рынка торговой недвижимости в России, многие девелоперы были вынуждены отложить или заморозить проекты торговых центров. Запланированные к реализации в 2022 году проекты перешли в режим ожидания:

В ближайшее время вновь возобновится строительство community-центра ART компании UD Group общей площадью 51 709 (торговая площадь 15 700) м² на территории ЖК «АртСити». Здание представляет собой многофункциональный комплекс с торговым центром и бизнес-центром класса А площадью 10 000 м².

Реконструкция торговоразвлекательного комплекса «Кольцо» в центре Казани задерживается из-за отсутствия доработанного эскизного проекта и необходимости изменения сметы. К началу работ планируют приступить не ранее марта 2023 года.

Несмотря на эту тенденцию, в этом году ожидается открытие ритейл-парка на Горьковском шоссе рядом с «Мегастроём». Открытие запланировано на осень 2022 года. Площадь нового комплекса составит 16 тыс. кв. м. и будет включать гастро-рынок с торговыми рядами. Заказчиком выступает УК «Столица», она же займется управлением объекта. На сегодня она управляет всеми гипермаркетами ГК «Агава», а также бизнесцентрами «Азинский» и Orange.

Сейчас из 125 иностранных брендов, которые были представлены в казанских торговых центрах до февраля 2022 года, большая часть все еще продолжают свою работу. По данным начала июля 2022 года, свою деятельность приостановили только 30 из них:



Сами зарубежные бренды не хотят уходить с российского рынка, о чем свидетельствуют их возвращение под различными вариациями преобразования бизнеса в

России, уход на полноценный формат франшизы, локализация брендов и иные форматы преобразования бизнеса.

Бренды польского ретейлера LPP возобновили работу с новыми названиями. Это стало возможным после продажи российского подразделения китайскому консорциуму (Reserved - Re, Mohito — M, Sinsay — «Син», Cropp –CR).

Puma, Adidas, Nike закрыли свои российские монобрендовые магазины. Продукция продолжает реализовываться в мультибрендовых точках через дистрибьюторов.

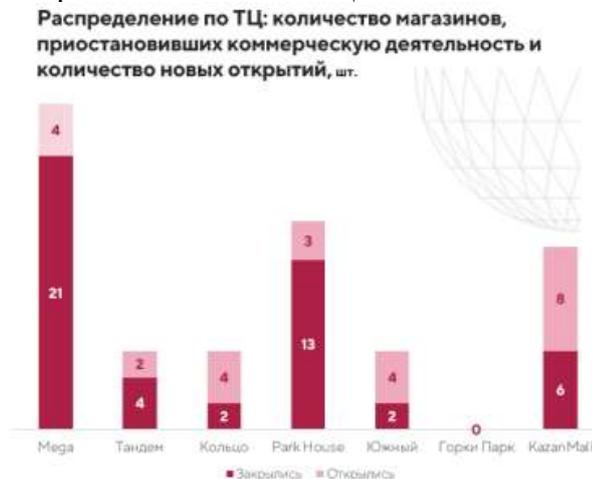
Компания OBI в начале марта приняла решение прекратить работу, однако через 1,5 месяца простоя магазинов приняла решение вновь открыться. Отмечалось, что в будущем обладателем бизнеса станет российский инвестор, который будет развивать компанию на территории страны.

Датский ювелирный дом Pandora продал российские активы партнеру из Сербии. Сейчас решается вопрос о возобновлении работы.

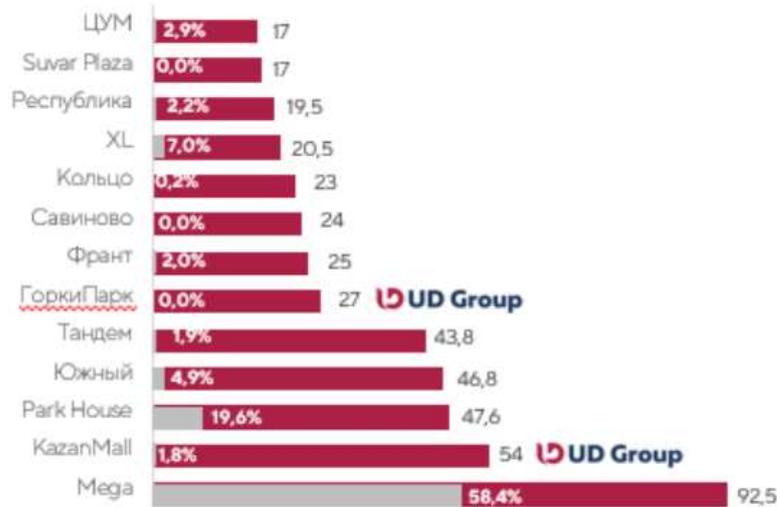
Французский L'Occitane в июне возобновил работу почти всех магазинов под русифицированным названием – "Л'Окситан".

ИКЕА планирует избавиться от производственных активов в России и продаст все четыре принадлежащие ей фабрики. Предприятия в Ленинградской, Кировской и Новгородской областях может приобрести мебельная сеть Hoff. Торговые центры Мега, принадлежащие ИКЕА, продолжают работу в России.

В целом, если оценивать ущерб для рынка казанской торговой недвижимости, больше всего пострадали крупные объекты. Районные торговые центры, которые располагают меньшими площадями, пострадали в не так сильно или не пострадали вовсе (ТЦ «ГоркиПарк» 100% заполняемость за весь период первого полугодия 2022 года). Доля закрытых арендопригодных площадей в качественных ТЦ оценивается в размере 20%. При этом максимальное количество магазинов, приостановивших деятельность зафиксировано в торговых центрах Мега и Park House, что объясняется высокой долей присутствия зарубежных брендов в данных ТРЦ.



Торговая площадь крупных ТЦ Казани и доля ушедших брендов, тыс. м² / %



Текущие арендные ставки

Номинальная средняя ставка аренды на формат помещений площадью 100 - 200 кв. м на первом этаже в качественных торговых центрах составляет 4 588 руб. за кв. м. Ожидается, что увеличение свободных помещений повлияет на ставку — согласно прогнозам экспертов, к началу 2023 года ставка может снизиться на 15%, что создаст более благоприятные условия для ритейла и позволит закрыть образовавшуюся вакансию

STREET RETAIL

Индикаторы рынка



Несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, по итогам первого полугодия 2022 года уровень вакансии площадей в сегменте стрит-ритейла в Казани сократился на 0,2 п.п. и составил 8,3%. В I квартале 2022 года, как и в других сегментах недвижимости, наблюдалось шоковое состояние. Многие арендаторы предпочитали выждать паузу. Во II квартале 2022 года спрос на помещения стрит-ритейла значительно вырос. Вероятнее всего, сработала механика отложенного спроса, которая привела к общему снижению показателей вакансии по первому полугодью 2022 года.

	Диапазон площади арендуемого помещения, м ²						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	0-1500
Приволжский	1392	1148	1075	1030	998	885	969
Советский	1745	962	1169	979	800	992	1010
Кировский	1060	1211	1062	727	1474	858	996
Московский	1265	917	1008	900	795	823	862
Авиастроительный	1380	770	928	771	757	1000	868
Ново-Савиновский	1095	1013	1075	958	960	-	996
Вахитовский	956	841	839	823	450	-	778

Средняя ставка аренды в I полугодии составила 928 руб./ м², что выше на 7,1% этого значения на начало года. Интересной особенностью роста ставки на аренду стало то, что ставка менялась неравномерно. Максимальный рост был зафиксирован в Московском и Приволжском районах, +23% и 15% соответственно.

По торговым коридорам Казани наибольшая ставка зафиксирована на улице Зорге, проспекте Ямашева и улице Декабристов.

Как показывают результаты полугодия, ликвидные объекты, которые расположены в востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком, не потеряли в уровне арендной ставки и в спросе у арендаторов

Также в 2022 году продолжился рост стоимости продажи помещений формата стрит-ритейл. В I квартале 2022 года средняя цена 1 кв.м. составила 115 633 руб. Рост стоимости составил 39% к стоимости начала года. Такой рост стоимости и спроса на помещения формата стрит-ритейл обусловлен предложением новых жилых комплексов Казани. Стоимость коммерческих помещений растет параллельно с ростом цен на жилую недвижимость. Помимо этого, наблюдается высокий спрос на инвестирование свободных капиталов в коммерческую недвижимость после февральских событий 2022 года. При этом, с марта 2022 года наблюдается снижение предложения на рынке продажи готового ГАБ и повышение цены за 1 м². на объекты стритритейла. Эти условия сейчас приводят к увеличению срока окупаемости помещений стрит-ритейла для инвесторов.

	Диапазон площади помещения, м ²						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	0-1500
Приволжский	223 516	139 329	135 720	154 576	145 831	106 252	122 126
Советский	182 586	172 564	166 560	158 592	-	91 955	133 068
Кировский	132 124	152 031	126 835	119 021	101 397	90 000	114 737
Московский	190 766	159 127	113 097	117 617	94 302	92 401	100 426
Авиастроительный	132 039	109 354	85 980	97 356	84 135	105 895	102 520
Ново-Савиновский	176 491	149 995	136 546	122 837	125 964	116 505	123 872
Вахитовский	161 250	121 109	99 206	108 390	69 276	-	100 179

Наименование района/торгового коридора	Длина торгового коридора км.	Ср ставка коридора июнь 2022
ул. Пушкина	1,2	1040
ул. Баумана	1,1	1402
ул. Островского	2,5	900
ул. Татарстан	1,61	1000
ул. Чернышевского	1,25	930
ул. Университетская	0,67	863
ул. Профсоюзная	1,37	850
ул. Карла Маркса	2,56	973
ул. Достоевского	1,53	1317
ул. Декабристов	5,43	1259
ул. Ибрагимова	2,94	750
ул. Проспект Ямашева	6,44	1284
ул. Рихарда Зорге	3,96	1651
ул. Проспект Победы	9,8	996
ул. Ершова	2,77	900
ул. Сибирский тракт	5,05	949
ул. Вишневого	1,76	1074
ул. Чистопольская	4,12	1155

Сейчас в Казани активно обсуждается развитие популярного в крупных мегаполисах формата фудмоллов (гастромаркетов или фудмаркетов). Фудмолл - это пространство, которое объединяет в себе фермерский рынок, футкорт и зону для развлечений. При этом, чаще всего в зону футкорта заходят не только представители стритфуда и точки быстрого питания, но и крупные именитые рестораторы. Развитие этого направления видится особенно актуальным в связи с тем, что Казань официально признана гастрономической столицей России. В I квартале 2022 года Федеральная служба по интеллектуальной собственности выдала Казани свидетельство о регистрации статуса "Гастрономической столицы России".

Наиболее вероятными площадками для создания фудмолла в Казани сейчас являются:

- Завод Крестовниковых, расположенный на берегу озера Кабан по адресу ул. Габдуллы Тукая, 154/1. Еще год назад создатель ресторанный холдинга Bulldozer Group Александр Орлов говорил о превращении здания обгоревшей мыловаренной фабрики братьев Крестовниковых в фудмолл с 30 арендаторами-корнерами. К реконструкции в этом году планирует приступить новый хозяин здания — учредитель строительной фирмы «Восток-С» Олег Новосельский. В реконструкцию фабрики Новосельский и его партнеры планируют вложить примерно 500– 600 млн рублей. Полностью проект планируют подготовить к апрелю следующего года.

- В I квартале 2022 года московский предприниматель Валерий Аржинт выкупил Московский рынок Казани. 9 лет город пытался избавиться от непрофильного актива, сделать это удалось только с существенным дисконтом. Один из наиболее вероятных вариантов — появление здесь подобию Московских Даниловского рынка или фудмолла «Депо». Партнер нового проекта в Казани — международный ресторанный холдинг Ginza Project. В Москве он развивает Даниловский рынок, который объединяет на одной

площадке более 40 ресторанных концепций с национальной кухней из всех уголков мира, а также лавки для фермеров.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Индикаторы рынка



Общее предложение
общедоступных складов 454 тыс. м²



Уровень вакантности класс А 2,7%
Уровень вакантности класс В 6%



Ставка аренды в классе А* 524 м²/мес.
в классе В* 508 м²/мес.

здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

Предложение

Общий объем предложения общедоступных складских комплексов составляет более 454 тыс. кв.м.

Сейчас Татарстан является одним из центров развития складской недвижимости в России. Это связано с транспортной доступностью Казани и республики в целом, а также с развитием маркетплейсов. Поэтому в I полугодии 2022 года продолжилось активное развитие сегмента складской недвижимости.

Были введены следующие объекты:

- Новый логистический центр компании ЦВ "Протек" по ул. Крутовская стоимостью 1,9 млрд. руб. Фармацевтический логосентр - самый крупный и технологичный склад из региональных складов России. Он будет снабжать республики Татарстан, Марий Эл, Чувашия и Удмуртия, а также регионы Коми, Кировская область и Пермский край. Клиентами нового комплекса станут более 6 тыс. грузополучателей, из них свыше 5,6 тыс. - аптеки. Общая площадь объекта — более 15 тыс. м², складская — 12 тыс. м².

- Запущен второй объект (3000м²) логосентра класса А «Эстачи», который находится 822 км. трассы М-7 «Волга» (через дорогу от п. Чебакса Высокогорского района Татарстана). Ставка аренды составляет 550 руб./ м². Комплекс с модульной конструкцией, в планах по проекту запуск 14 корпусов по 1500 м², имеющих между собой общие стены. В рамках дальнейшего развития комплекса сейчас зарегистрирован объект и получены документы ещё на 6000м² складских площадей.

- Склад класса В (1500 м²) по адресу ул. Амирхана, 50 к.1. Ставка аренды – 550 руб./ м².

- Реализован 1 объект (1440м²) складского комплекса по Горьковскому шоссе. Всего комплекс будет включать 5 объектов торгового-складского капитального строительства по 1 440м² Ставка аренды составляет 600 руб./ м².

- В III квартале 2022г. ожидается ввод в эксплуатацию склада по адресу с. Усады, Ласковая ул., 2Г. Площадь складского помещения составляет 1500м². Ставка аренды 350 руб./м².

Общее развитие рынка складской недвижимости Казани отразилось и на уровне вакансии этого сегмента недвижимости. Вакансия логистических центров класса А и В составила 3,3%, что на 10% ниже аналогичного показателя в прошлом году. В 2021 году высокий уровень вакансии на складские помещения был вызван переездом крупного арендатора в свой логистический центр. В связи с этим, освободились большие площади качественных арендопригодных помещений и выросла вакансия. Но даже если не

включать этот объект в общую статистику, вакансия все равно показывает снижение на 5%, что подтверждает тот факт, что спрос на складские помещения в Казани уверенно растет. Сейчас Казань продолжает укреплять свои позиции в качестве важнейшего логистического хаба России, что так или иначе будет провоцировать рост складской недвижимости.

Распределение площадей и уровня вакантности по районам



Крупные игроки рынка складской недвижимости в Казани с собственными логистическими комплексами:

ЛК	Расположение	Владелец	Год открытия	Класс	Площадь
ЛК компании OZON	Осиново	OZON	2020	A	38 000
РЦ интернет-магазина WILDBERRIES	Осиново	WILDBERRIES	2020	A	50 000
ЛК для фирменной бытовой техники Pozis	г. Зеленодольск,	Pozis	2020	A	15 000
РЦ Пятерочки	Осиново	Пятерочка	2019	A	39 500
Почта России	Аэропорт «Казань»	Почта России	2018	A	38 000
ЛК Алкоторг	Пестречинский район, д. Старое Кошаково	Акоторг (дистрибьютер Татспиртпром)	2017	A	31 670
ЛК компании Тандер (Магнит)	г. Зеленодольск,	Магнит	2013	A	22 524
Айс билдинг	г. Казань, Горьковское шоссе	Мираторг	2012	A	6 000

Планирующиеся к появлению складские комплексы:

- Компания «Август-Агро» в июне 2022 года заложила гигантский элеватор за 2,4 млрд рублей на территории Свяжского мультимодального центра (СММЛЦ).
- KazanExpress параллельно на территории СММЛЦ завершает строительство первого корпуса склада, который будет обрабатывать 350 тыс. заказов в сутки.
- Еще два резидента СММЛЦ — строящийся завод ООО «Выбор-Поволжье» по производству тротуарной плитки и ООО «Мирпластинвест» (выпуск полиэтиленовых труб).

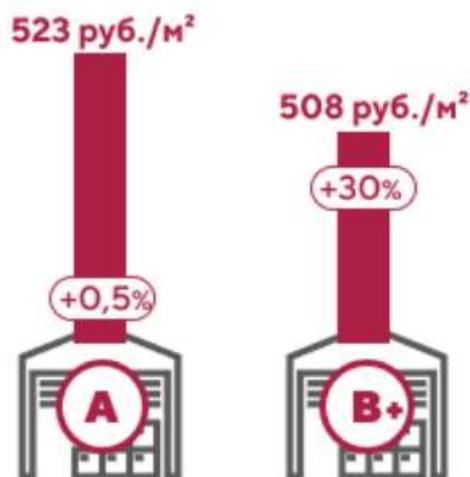
Осенью 2022 года Республике Татарстан предстоит стать первой в России площадкой бондовой зоны. Бондовый склад - это комплекс, который приписан к определенной

таможне и товары на котором не облагаются таможенными пошлинами и не проходят процедуру растаможивания, пока их не купит конечный потребитель. Первый бондовый склад под Казанью планирует открыть «Почта России».

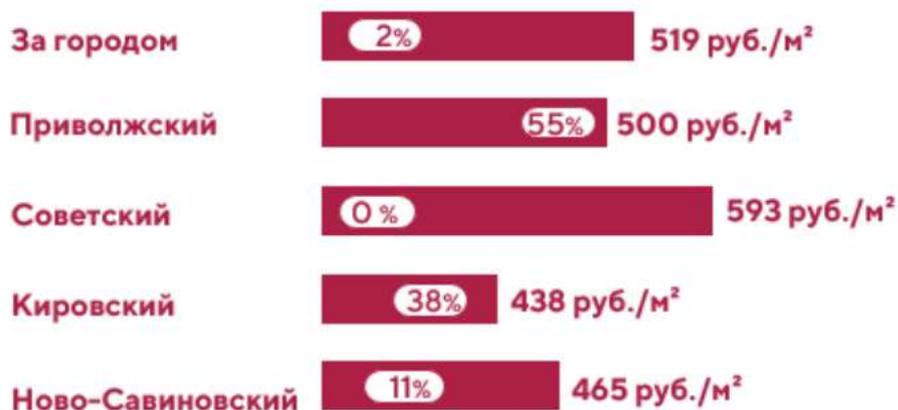
Коммерческие условия

Несмотря на текущие события и негативное влияние на российскую экономику, в I полугодии 2022 года на рынке складской недвижимости Казани сохраняется высокий спрос на качественные помещения. Уровень заполненности складских помещений остается высоким, даже несмотря на уход с российского рынка ряда зарубежных компаний. В связи с этим, удастся сохранять достойный уровень ставки аренды на складские помещения. По результатам июня, ставки аренды в классе А составили 523,8 руб./ м² , в классе В – 508,3 руб. / м². При этом уровень ставок в А классе остался на том же уровне, а класс В показал прирост в 33%, средняя ставка аренды выросла на 5%.

Средняя ставка по классам и динамика к декабрю 2021г.



Средняя ставка по районам и динамика к декабрю 2021г.



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РЫНКА

Торговая недвижимость

Главной тенденцией современного рынка торговой недвижимости становится трансформация и оптимизация. Массовые закрытия магазинов западных ритейлеров влияют на объем нового предложения и общий трафик покупателей, особенно в крупных торговых центрах. Собственники больших торговых площадок занимают позицию ожидания, так как нет возможности прогнозировать состав рынка даже на ближайшие полгода. Какие-то компании могут возобновить деятельность на территории Российской Федерации, какие-то могут покинуть страну окончательно. Чтобы застраховать себя от простоя и убытков, собственники торговых площадок начинают привлекать в качестве

партнеров бренды из Турции, Китая, Индии, Ирана, Белоруссии и Узбекистана. Помимо этого, прорабатываются концепции репрофилирования торговых площадей, акцент делается не на торговлю. Многие эксперты предполагают, что будущее в любом случае за многофункциональными проектами. Крупные торговые центры, которые сильнее всего пострадали от ухода западных брендов, рассматривают варианты репрофилирования своих территорий. За счет создания гибридных пространств появляются варианты создания общественных территорий, галерей, дизайнерских ярмарок. Например, уже в мае 2022 года ТЦ Mega в Казани открыла выставку «Точка отсчета», на которой были представлены работы локальных художников. В июне заработала выставка загородных объектов Татарстана. Проблемой развития такого формата является только момент монетизации. Обычно мероприятия формата выставок, концертов и прочих видов развлечения были частью маркетингового плана торговых центров. Они не приносили дохода, но увеличивали трафик. Для создания нового социального и клиентского опыта торговые площадки держали дорогостоящую команду по управлению, но при этом не выстраивали механики монетизации. Естественно, такой формат в текущих условиях можно считать убыточным. Поэтому сейчас, например, в Москве начали тестировать идею создания пространства с монетизацией по членским взносам. При этом самыми популярными сферами для репрофилирования называют спорт, медицину, оздоровление, образование, работу и коворкинги, профессиональные кластеры и небольшие производства. В Москве есть практика привлечения в торговые центры дартс-клубов, лайт индустриал, медицинские клиники («Медси» в Мытищах), термы с банями и бассейном под открытым небом (г. Видное). «ЦДМ на Лубянке» в своей работе делает ставку на развлечения, впечатления и собственную розницу. В ближайшее время в Детском мире откроется корнер с комиксами, в которых упор будет сделан на российских героев. Объекты с одной функцией (монофункциональные) продолжают работать на микрорайонном и районном уровне. Они все также будут востребованы в зоне жилой застройки, а также в местах сильных автомобильных и пешеходных потоков. Благодаря локальной привязке в этих точках можно гарантировать определенный трафик. В таких помещениях обычно представлен стандартный набор арендаторов, которые удовлетворяют повседневный спрос жителей района. Вакансии в таких точках всегда быстро заполняются.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РЫНКА

Отдельно стоит обратить внимание на кризис киноиндустрии, который точно ждет трансформация в первую очередь. Кинотеатры также вынуждены меняться в сторону многофункциональных центров, организовывать гибридные площадки, где, помимо кинопоказов, есть возможность проводить, например, B2B и B2C мероприятия. Еще одним фактором, который оказывает серьезное влияние на рынок торговой недвижимости, является массовый переход покупателей в онлайн. Во II квартале маркетинговые агентства анонсировали запуск продаж товаров международных брендов, в том числе тех, которые раньше были представлены в крупных торговых центрах и прекратили свою деятельность на территории России. Сформировалась беспрецедентная ситуация, когда продажи товаров бренда на территории России сводятся только к реализации онлайн на маркетинговых площадках. По прогнозам экспертов, при позитивном сценарии развития событий и постепенной активации деятельности арендаторов, уровень свободных торговых площадей получится привести к 10-12% по итогам года. При неблагоприятном сценарии и ухудшении геополитической ситуации, рост возможен до 17% при условии, что не будут проработаны замены для уходящего бизнеса.

Street retail

Сегмент стрит-ритейла в Казани не был сильно представлен зарубежными брендами ритейла, поэтому уход ключевых компаний с российского рынка не оказал значимое влияние на показатели этого сегмента. Сейчас основными точками активности в стрит-ритейле продолжают быть заведения быстрого питания (стритфуд), кофейни, рестораны,

табачные магазины, дисконт операторы. Помимо этого, наблюдается спрос на помещения со стороны российских модных брендов, которые ранее были представлены только в социальных сетях. В связи с общими патриотичными настроениями также на первый план выходят локальные бренды, бизнес делает ставку на развитие локальных сетей. В спальных районах и новых ЖК стрит-ритейл не только стал более востребованным, но и превратился в необходимую часть инфраструктуры. Практически ни один современный жилой комплекс не предлагает людям квартиры на первом этаже здания – все чаще эти площади отдают стрит-ритейлу. Несмотря на это, во II полугодии ожидается небольшой спад. Правда, это не будет негативным образом влиять на сегмент в целом, так как у стрит-ритейла есть потенциал спроса, связанный с расположением, инфраструктурой, сервисами, товарами и услугами на каждый день. Помещения стрит-ритейла остаются привлекательными для небольших сетей и имеют высокий интерес среди инвесторов. Негативное влияние на этот интерес сейчас может оказать темп роста арендных ставок и рост стоимости продажи помещений.

Офисная недвижимость

В новых экономических и политических условиях сегмент офисной недвижимости оказался самым устойчивым. Сейчас доля иностранных компаний в качественных бизнес-центрах Казани составляет 20-30%. Однако даже несмотря на массовый уход компаний с российского рынка, критичных изменений в сфере офисной недвижимости не выявлено. Во многом это связано с тем, что многие компании стабилизировали свое положение за счет изменения юридических лиц на российские. Аналитики даже прогнозируют увеличение объема сделок в среднесрочной перспективе за счет привлечения партнеров из «дружественных» стран. Помимо этого, негативное влияние от ухода иностранных компаний может смягчить приобретение зарубежных компаний российскими. Сейчас уходящий бизнес активно перекупают IT-компании и госструктуры. Это позволит поддержать необходимый спрос качественного офисного фонда. Однако вероятнее всего могут возникнуть проблемы с наполняемостью помещений казанских бизнес-центров класса В и С. Это связано с губительным влиянием неустойчивого экономического положения на малый и средний бизнес.

При этом, несмотря на потенциальное освобождение определенной доли площадей в сегменте, прогнозируется рост себестоимости строительства и обслуживания объектов, в связи с повышенной инфляцией. Этот фактор будет сдерживать падение арендных ставок и не позволит собственникам снижать арендные ставки себе в убыток. В сегменте коворкингов в Казани в 2022 году ожидаются открытия площадок крупных федеральных игроков SOK и Workki. После их ввода по итогам года предложение увеличится на 50%. Из-за ввода нового предложения ожидается уменьшение уровня загрузки, но в дальнейшем прогнозируется увеличение загрузки в среднем по рынку до 75-80%.

Складская недвижимость

Начало 2022 года предопределило серьезные сложности с цепочками поставок и в целом нарушило многие звенья логистической цепи. Существенное сокращение экспорта, бюрократизация ввоза, смены маршрутов и поставщиков, сложности в страховании грузов привели к перераспределению потоков и росту стоимости логистики. Несмотря на это, вакансия по итогам полугодия не выросла. Это связано с отложенным эффектом: заключались сделки, договоренность о которых была достигнута еще в прошлом году, вводились объекты, реализованные компаниями для собственных нужд. Поэтому, несмотря на относительно благоприятное текущее положение, по прогнозам экспертов, доля свободных складских площадей к концу года может увеличиться на 1,5 – 2%. Прогнозы о дальнейшем росте объемов складской недвижимости также пока что делать крайне трудно, так как многие компании заняли позицию ожидания. Как только будет наблюдаться стабилизация экономической ситуации и удастся нормализовать цепочки поставок, будет приниматься решение о возобновлении строительства новых складских помещений. Несмотря на это, эксперты отмечают, что предпосылок к резкому снижению

ставок аренды сейчас нет. Большая доля складских помещений неизбежно в ближайшее время станет вакантной, однако есть ряд ключевых факторов, которые сдерживают падение арендных ставок:

- высокая стоимость строительных материалов и в целом строительных работ увеличивает себестоимость складских проектов и не позволит собственникам снижать арендные ставки себе в убыток.
- постепенное освобождение площадей за счет длительного процесса переговоров и выхода международных компаний из арендных контрактов не позволит вывести на рынок большую долю вакансии единовременно и уронить ставки аренды.
- происходит замещение международных брендов, растет доля российских компаний, которые расширяют свой ассортимент и заполняют освобождающиеся складские помещения. Эти компании становятся новыми драйверами рынка в части аренды и покупки складских помещений. Сейчас Казань является очень перспективной транспортной локацией. Во-первых, это связано со снабжением и развитием прилегающих регионов внутри страны. Во-вторых, с логистикой товаров на пути из Азии в Европу и обратно. Через Казань планируют строить автобан Европа-Западный Китай, ключевую часть которого, трассу М-12 (Москва - Казань), обещают проложить к 2024. Все эти факторы подталкивают компании наращивать складские мощности на территории республики.

3.4. 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.

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

Динамика изменения рынка недвижимости в Республике Татарстан

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

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

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

Отчет №ПДФ-001/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

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

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

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

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

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

В исследуемом периоде (01.09.2021-15.02.2022) отмечается значительный рост среднерыночной стоимости жилой недвижимости. В частности, по сравнению с данными

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

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- этаж расположения;
- 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 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 8. Скидка на торг

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

Корректировка на этаж расположения

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 этаж расположения

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

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 10. Корректировка на уровень отделки

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

3.7. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

- 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 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 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 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 11. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 15	2178,2	219 000 000	182 500 000	1899	3-этажное здание с земельным участком.Общая S 2178,2 м ² , S земельного участка 1899 м ² .Здание расположено в историческом центре Казани на пересечении улиц Габдуллы Тукая и Худякова, в зоне деловой, торговой и туристической активности. В шаговой доступности остановки общественного транспорта и станция метро Площадь Тукая, культурные объекты, гостиничные комплексы, рестораны, торговые и бизнес-центры, популярные пешеходные улицы Баумана иПетербургская, озеро Кабан, Казанский кремль. Умеренный автомобильный и пешеходный трафик.Здание новое, имеет 2 полноценных этажа (плюс цокольный и мансардный). Архитектураздания стилизована под культурно-историческую среду местности. Острый угол, под которым оно построено, повторяет геометрию улиц, делая отсылку к старинным зданиям района. Помещения с черновой отделкой, коммуникациями, свободной планировкой open-space.Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке.Подходит под строительство апарт-отеля, допускается разделение на квартиры.Кадастровый номер: 16:50:011703:113.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/276445724/	83 785

Отчет №ПИФ-001/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 12	3970	397 000 000	330 833 333	2796	3-этажное здание с земельным участком.Общая S - 3970 м ² , S земельного участка 2796 м ² .Современное кирпичное здание расположено в центре Казани на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова, в зоне деловой активности , развитой инфраструктуры и основных туристических маршрутов города. В шаговой доступности : крупные ВУЗы , культурные объекты , торговые и бизнес центры , гостиницы, рестораны , популярные места отдыха Старо-Татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан , Казанский кремль и др. - Умеренный автомобильный и пешеходный трафик.-Имеет 2 полноценных этажа (плюс цокольный и мансардный). -Помещения с черновой отделкой .-Свободная орен -спресе планировка.-Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке.Может быть использовано под гостиницу или бизнес центр.Кадастровые номера: 16:50:011702:92, 16:50:011702:108.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/276443681/	83 333
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. пр. Ямашева, 38	3000	210 000 000	175 000 000	2524	Отдельно стоящее здание находящееся по адресу: : улица проспект Ямашева, 38.Общая площадь объекта 3000 кв.м. Площадь ЗУ 2 524 кв.м.Основные характеристики: первая линия; высокий автомобильный трафик и пешеходный; своя парковка;В помещении: Телефон. Интернет. Электричество. Отопление.Охрана.Проведено водоснабжение. Пандус. Доступ 24 часа. Есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/255943422/	58 333

4.9. Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Корректировка на стоимость земельного участка

При расчете стоимости здания необходимо рассчитать среднюю стоимость 1 кв.м. земельного участка.

Согласно Мониторингу цен на земельные участки (2021 год) коммерческого назначения в г. Казани, минимальная стоимость земельного участка под административно-торговое назначение, расположенного в Кировском районе, составляет 5 000 рублей за 1 кв.м.

Таким образом, после произведенных расчетов средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка, для объектов-аналогов равна 5 000 рублей.

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоквартирную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	3 – 10 (макс.24)*	1,4 – 3,5	1,2 – 6,8 (макс.10)*
Вахитовский	15 – 30 (мин. 10, макс.52)*	10 – 36	3 – 6	2,9 – 15 (макс. 26)*
Кировский	8 – 25 (макс.30)*	5 – 16 (мин.3, макс. 22)*	1,7 – 5 (макс.11)*	1,2 – 10 (макс. 18)*

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 12. 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%**.

Корректировка на объем передаваемых прав

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Поправка на дату продажи (оферты)

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

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 имеют различное местоположение, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Объект оценки расположен в районе крупных автомагистралей города (VI), объекты-аналоги №1 и №3 расположены в культурном и историческом центре (I).

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 13. Корректировка на местоположение

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

Таблица 14. Корректировка на местоположение

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

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

Поправка на площадь (фактор масштаба)

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

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. Корректировка на площадь

Площадь, кв.м.		города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)					
		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
	50-150	0,86	1,00	1,22	1,39	1,49	1,66
	150-300	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	0,936	1,00	1,12
	>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	1,00

Таблица 16. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	375,60	2 178,20	3 970,00	3 000,00
Корректировка на различие в общей площади		1,20	1,20	1,20

Поправка на назначение

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

Поправка на уровень отделки

Уровень отделки объекта оценки, оценщиками условно характеризуется как «Среднее состояние». Уровень отделки объектов-аналогов характеризуется как «Требуется косметического ремонта», в связи с этим вводим корректировку для аналогов.

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

Таблица 17. Корректировка на уровень отделки

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

Поправка для объектов-аналогов составляет 1,18.

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

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	375,60	2 178,20	3 970,00	3 000,00
Стоимость объекта, руб.		182 500 000	330 833 333	175 000 000
Площадь земельного участка, м ²		1 899	2 796	2 524
Стоимость земельного участка, руб./м²		5 000,00	5 000,00	5 000,00
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		9 495 000	13 980 000	12 620 000
Рыночная стоимость улучшений, руб.		173 005 000	316 853 333	162 380 000

Отчет №ПДФ-001/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		154 320 460	282 633 173	144 842 960
Стоимость предложения, руб./м ²		70 848	71 192	48 281
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		70 847,70	71 192,24	48 280,99
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		70 847,70	71 192,24	48 280,99
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		70 847,70	71 192,24	48 280,99
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		70 847,70	71 192,24	48 280,99
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 15	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 12	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. пр. Ямашева, 38
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 ²		52 427,30	52 682,25	48 280,99
Корректировка на различие в общей площади		1,20	1,20	1,20
Скорректированная стоимость, руб./м ²		62 913	63 219	57 937
Функциональное назначение	Здание	Здание	Здание	Здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		62 912,76	63 218,70	57 937,18
Качество отделки	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта
Поправка на отделку		1,18	1,18	1,18
Скорректированная стоимость, руб./м ²		74 237,05	74 598,07	68 365,88
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		72 400,33		
Площадь Объекта оценки, м ²		375,60		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		27 193 566		
Рыночная стоимость улучшения, округленно, без учета НДС, руб.		27 194 000		

4.10. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 13 февраля 2023 г.:

Таблица 19. 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: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 194 000	5 438 800	32 632 800

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:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 20. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	

*Отчет №ПДФ-001/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

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 13 февраля 2023 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: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 194 000	5 438 800	32 632 800

27 194 000 рублей (без НДС)

(Двадцать семь миллионов сто девяносто четыре тысячи) руб.

или:

32 632 800 рублей (с НДС)

(Тридцать два миллиона шестьсот тридцать две тысячи восемьсот) руб.

Оценщик:

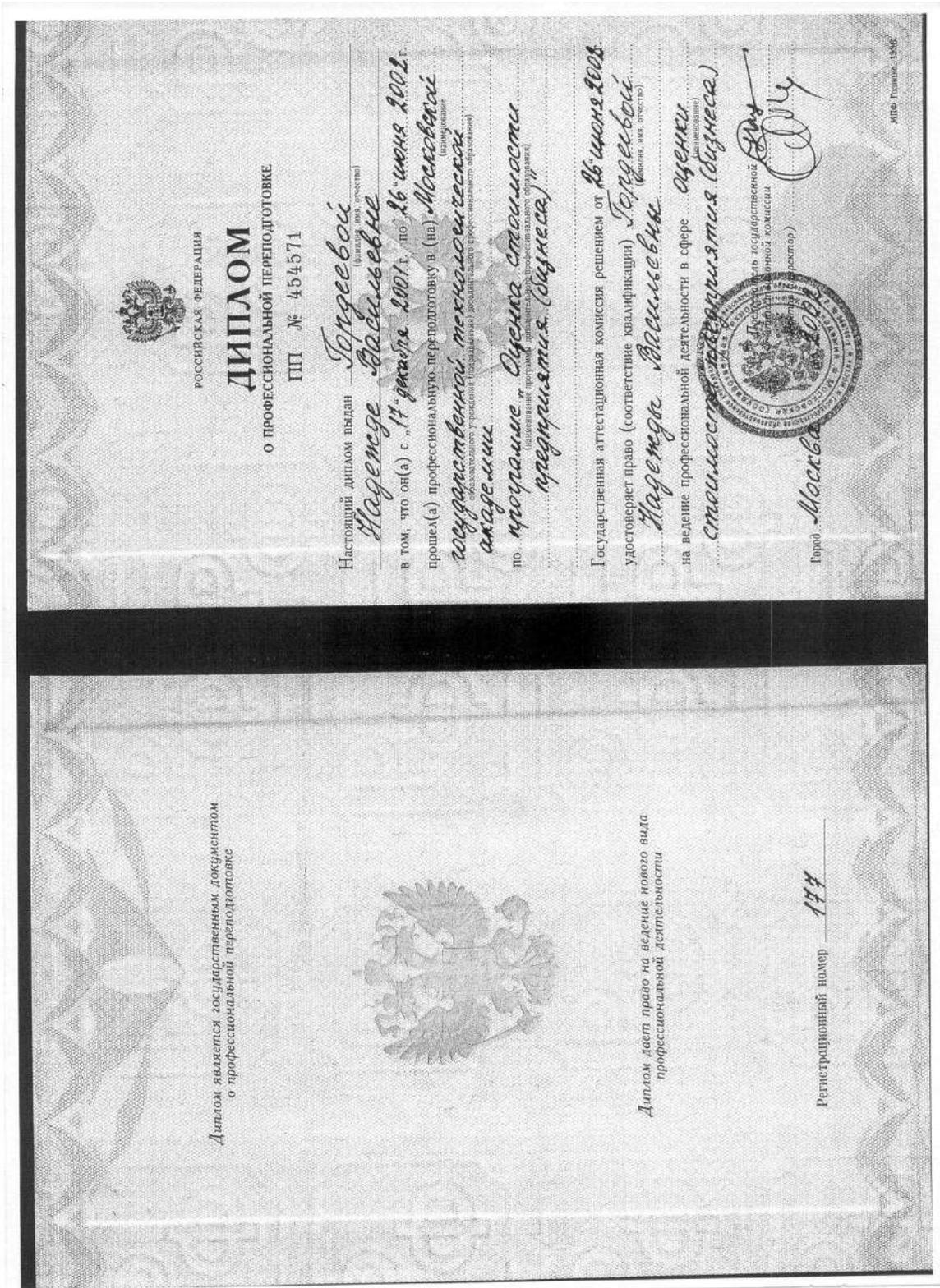


Н. В. Гордеева

16 февраля 2023г.

6. Приложения

6.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тордеевой Надежде Васильевне (Фамилия (имя, отчество)) в том, что он(а) с 21 марта 2023 г. по 15 апреля 2023 г. повышал(а) свою квалификацию в направлении государственного управления менеджмент и управление по программам: "Ученская деятельность" (наименование образовательной программы, наименование образовательного учреждения)

в объеме 104 часов (количество часов)

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

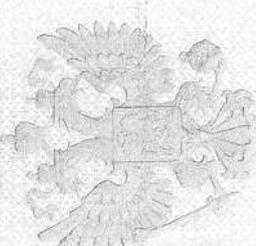
Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Государственная дисциплина</u>	<u>48</u>	
<u>в дисциплинах по выбору</u>	<u>38</u>	
<u>Целевой комплексной задачей</u>		<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

выполнил(а) КСМ (наименование темы)

Город Москва _____

 (наименование должности)



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тюльцевой Надежде Владимировне (фамилия имя отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 по 23 апреля 2005 г. (число) совершил(а) образовательные мероприятия по повышению квалификации работников в области «Менеджмент в бизнесе» и получил(а) квалификацию «Менеджер в бизнесе» по направлению «Бизнес-план, маркетинг» (наименование программы, курса, специальности, дисциплины)

в объеме 108 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Бухгалтерские расчеты</u>	<u>72</u>	
<u>Экономические основы бухгалтерии</u>	<u>32</u>	
<u>Маркетинг в бизнесе</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прочитал(а) _____ (подпись)

Выполнил(а) _____ (подпись)

Город Брянск год 2005



Свидетельство является государственными документами
в национальной квалификации

Регистрационный номер 2436





Выписка № 47738

из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

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

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

о том, что

Гордеева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за

регистрационным номером № 3015

(сведения о названии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

(иные запрошенные заявителем сведения, содержащиеся в реестре членства саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебедский



г. Казань, Россия

«20» июня 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 49919775/00019/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в соответствии с условиями Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 49919775/00019/23 (далее - Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого являются Настоящий Полис и приложение, не дополняющее условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Гордеева Надежда Васильевна
Россия, РТ, г. Казань, ул. Буянова, 85, кв.3
ИНН: 165610603024
- СТРАХОВЩИК:** Акционерное общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115152, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713056634 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2238 от 13.11.2017 г.

- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часов «25» июня 2022 г. по 24:00 часов «21» июня 2023 г. (Период страхования).
- СТРАХОВАЯ СУММА:** 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю 10% от страховой суммы, указанной в разделе 1.2 настоящего Договора, по всем страховым случаям по назначению судебных и иных раскладов Страхователя.
- ФРАНШИЗА:** Не установлена.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
 - Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленное вступлением в законную силу решением суда или приказом Страхователя факт причинения ущерба движимым (бездвигательным) объектам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
 - Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) в возмещение вреда, риск наступления ответственности за организацию которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы последовательно понесены согласованно со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнить требования (иски, претензии) в возмещение вреда или оплаты судебных расходов.

- ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленной на установление в отношении объекта, оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
- ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель руководителя
корпоративного подразделения
«Исполнитель» блока

Бережнова Роза Федотовна
Ф.И.О.
Дневная смена №4121/1Н от 18.04.2021 г.

19/04, г. Москва, ул. Щаболова, в.д. стр. 3 тел. 8(800) 440-01-01 и 8(800) 440-01-01



г. Казань, Россия

«03» августа 2022 г.

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

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

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

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела по работе с финансовыми институтами
Казанского филиала

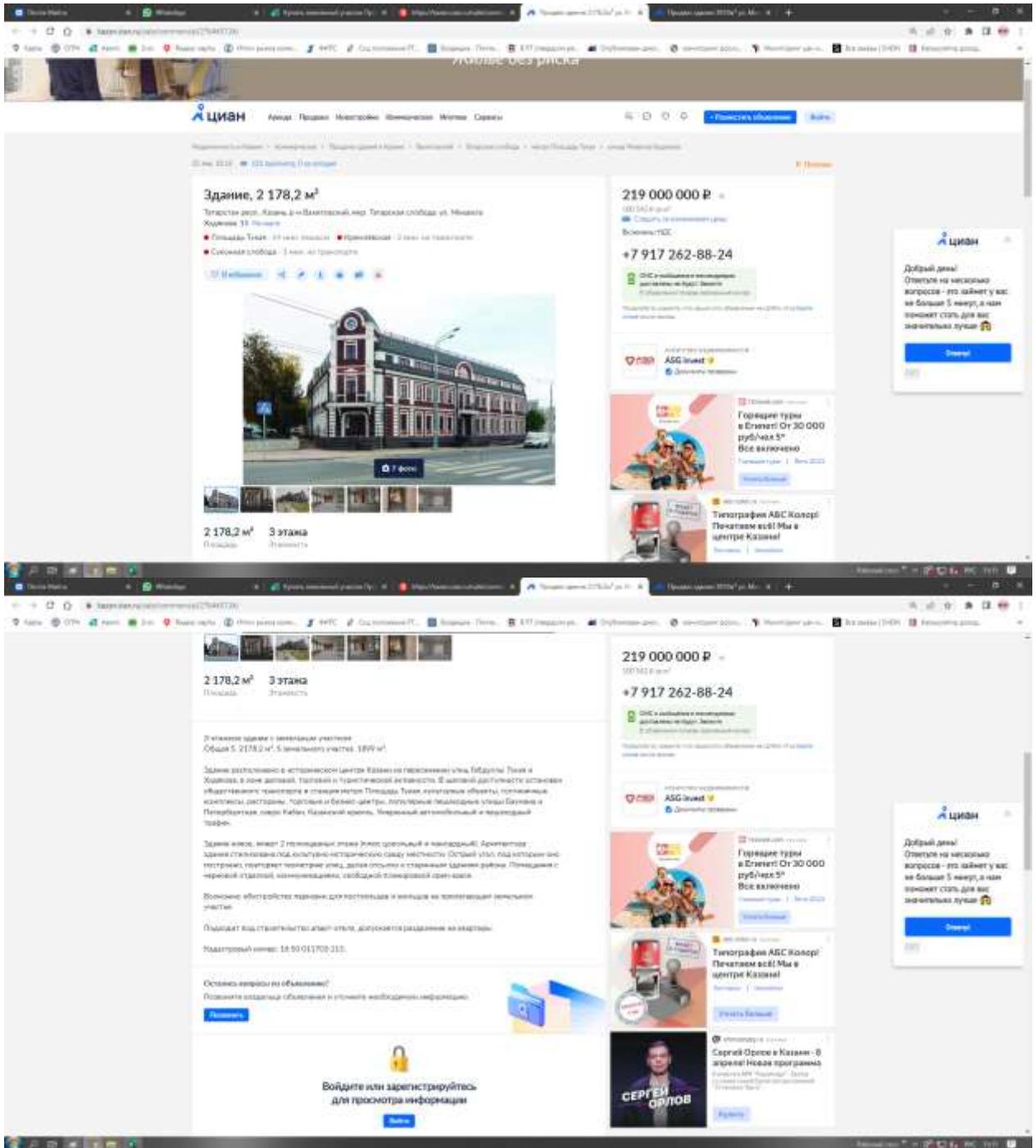
Давлиев Дилюс Габделгазизович

Ф.И.О.
Доверенность №0187/21N от 01.01.2021 г.

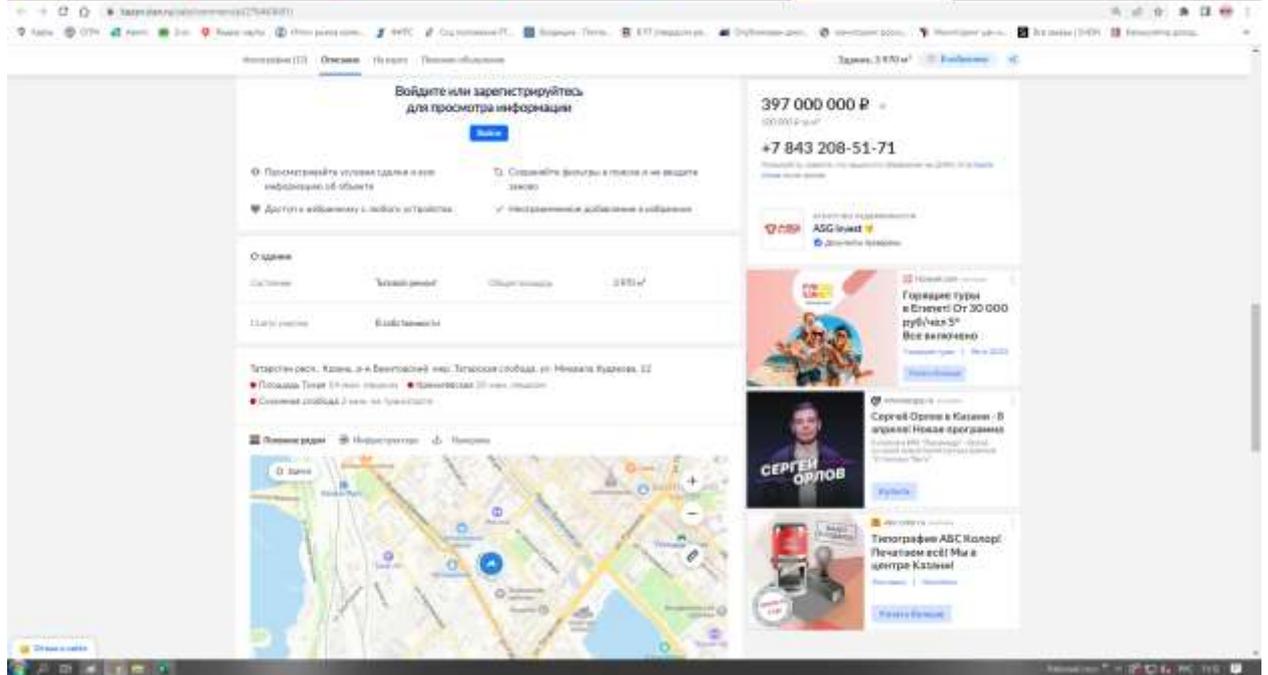
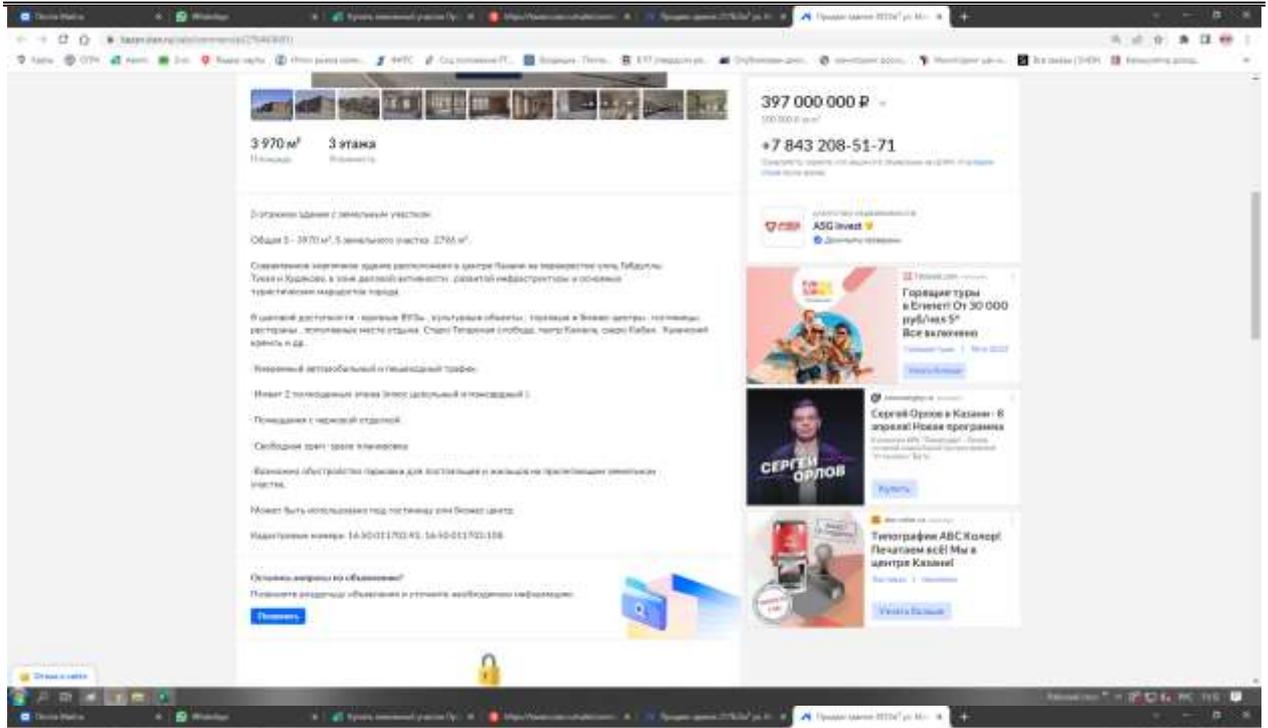
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

8 800 333 0 999, alfastrah.ru

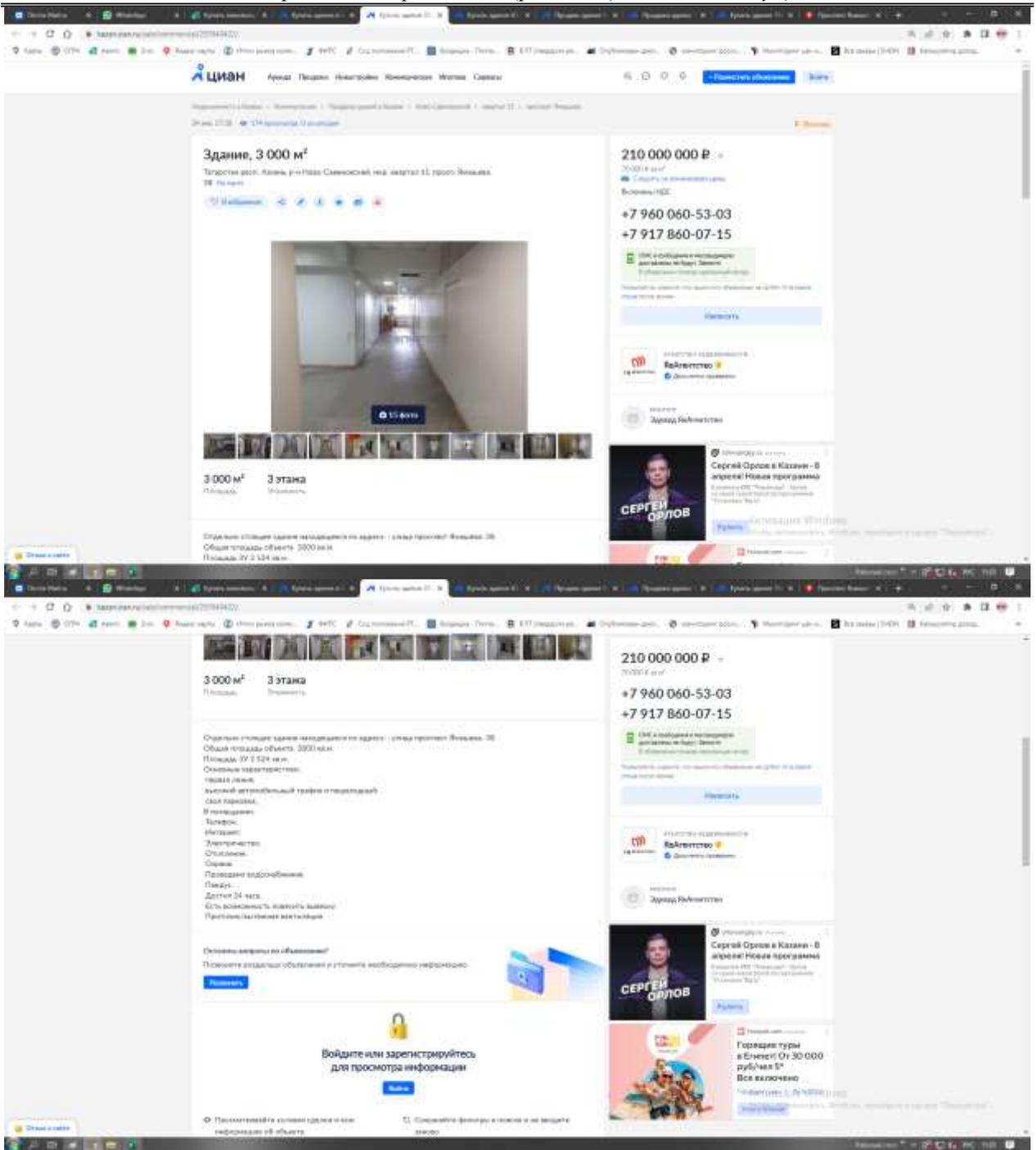
6.2. Объявления СМИ



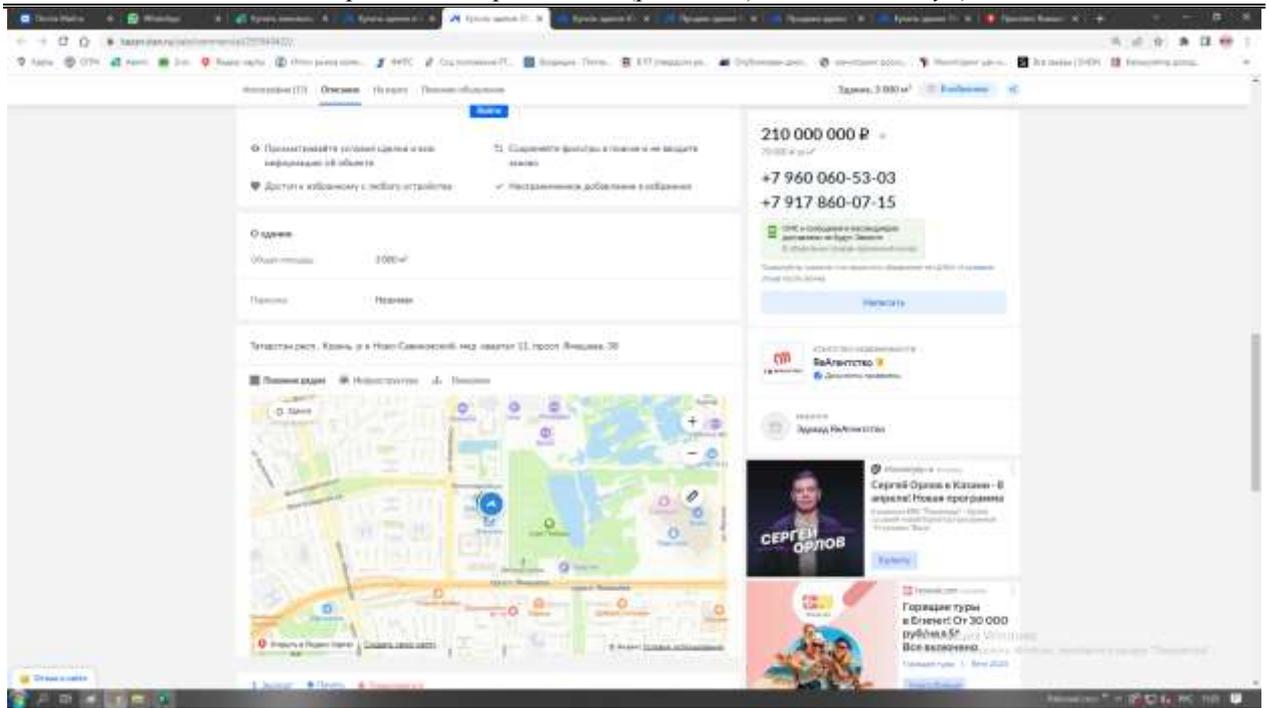
Отчет №ПДФ-001/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



6.3. Документы на Объект оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

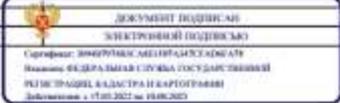
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	
Всего разделов: 4		
Всего листов выписки: 5		
13.02.2023г.		
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-Араччинская, здание 37А	
Площадь:	375,0	
Назначение:	Нежилое	
Наименование:	Магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Араччино Кировского района г.Казань (1-я очередь строительства)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2018	
Год завершения строительства:	2018	
Кадастровая стоимость, руб.	3730369,06	
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:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3044979438.46216435406478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 04.06.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 5	
13.02.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:280563:836
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	2698, 6/и 11113, 1105, СРО КИ Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья, 119-709-199 87, 11.03.2022, изменением сведений об объекте с кадастровым номером 16:50:280563:836, 1-2983, 2022-03-10
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (плане этажа), отсутствуют
Получатель выписки:	Крицкова Ирина Павловна (представитель правообладателя) Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3044979438.46216435406478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 04.06.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

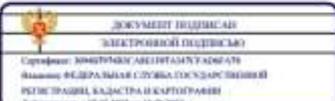
Отчет №ПДФ-001/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 4	Всего листов выписки 5
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:280563:836-16/001/2019-10 15.03.2019 12:19:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.11.2021 14:19:18	
	номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/203/2021-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2021 по 31.05.2031 с 10.11.2021 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Гандер", ИНН 2310031475	
	основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №254/01/2021 от 10.11.2021 г. № КаФ/44608/21, выдан 18.11.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.03.2019 12:19:04	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИДНТРАФ048АИДНТАИТУСД06АТ0 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.03.2022 по 15.09.2023	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 4	Всего листов выписки 5
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
	номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/001/2019-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН 7716580524, ОГРН 5077746057426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", выдан 08.02.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: ИДНТРАФ048АИДНТАИТУСД06АТ0 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.03.2022 по 15.09.2023	инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 5

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 4	Всего листов выписки 6
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
10	Правапритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: МИНИСТЕРСТВО ЦИФРОВЫХ ДЕЛ ИЛИНКОМ: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.05.2022 по 15.05.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 5 Лист 6

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

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов 4	Всего листов выписки 6
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: МИНИСТЕРСТВО ЦИФРОВЫХ ДЕЛ ИЛИНКОМ: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.05.2022 по 15.05.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Отчет №ПДФ-001/02-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5.1 Лист 7

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

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
13.02.2023г.							
Кадастровый номер:				16:50:280563/836			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-16							
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	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	477207.66	1295610.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	477194.85	1295605.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	477208.7	1295572.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	477220.82	1295578.05	-	0.1	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			

		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: МИНИСТЕРСТВО АЭРОКОСМИЧЕСКОГО И НАВИГАЦИОННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 15.05.2022 по 15.05.2025	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8	
13.02.2023г.							
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 16.1							
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	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: МИНИСТЕРСТВО АЭРОКОСМИЧЕСКОГО И НАВИГАЦИОННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 15.05.2022 по 15.05.2025	инициалы, фамилия