

2023

Отчет

№ ПИФ-001/05-2023

об определении справедливой
(рыночной) стоимости недвижимого
имущества

Дата оценки: 02 апреля 2023 года

Дата составления отчета: 02 апреля 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»
02.04.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«02» апреля 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 №05 от 21.03.2023 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 №05 от 21.03.2023 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	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	1 259,9

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 02 апреля 2023 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	9 022 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	55 073 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 02 апреля 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	9 022 000	1 804 400	10 826 400
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	55 073 000	11 014 600	66 087 600
ИТОГО		64 095 000	12 819 000	76 914 000

64 095 000 рублей (без НДС)

(Шестьдесят четыре миллиона девяносто пять тысяч) руб.

или:

76 914 000 рублей (с НДС)

(Семьдесят шесть миллионов девятьсот сорок четыре тысячи) 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 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 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 привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	12
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	18
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	24
3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-декабре 2022 года	29
3.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ	34
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	49
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект	50
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	52
3.6. 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 помещения	61
4.9. Введение корректировок к цене аналога	63
4.10. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания	66
4.11. Выводы по применению метода сравнения продаж	74
5. Итоговое заключение	75

5.1. Сертификат качества	75
5.2. Итоговое заключение о стоимости	77
6. Приложения	78
6.1. Документы Оценщика	78
6.2. Объявления СМИ	85
6.3. Документы на Объект оценки	90

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	1 259,9

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 задание 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 02 апреля 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 02 апреля 2023 по 02 апреля 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

- Выписки из ЕГРН на недвижимое имущество.

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)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

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 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

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.

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 №05 от 21.03.2023 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-001/05-2023. Датой составления Отчета является 02 апреля 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 привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Прочие специалисты и организации к проведению работ 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	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	1 259,9

Таблица 7. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 281,5 кв.м.

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

Таблица 8. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 1259,9 кв.м.

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

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение оцениваемого имущества

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

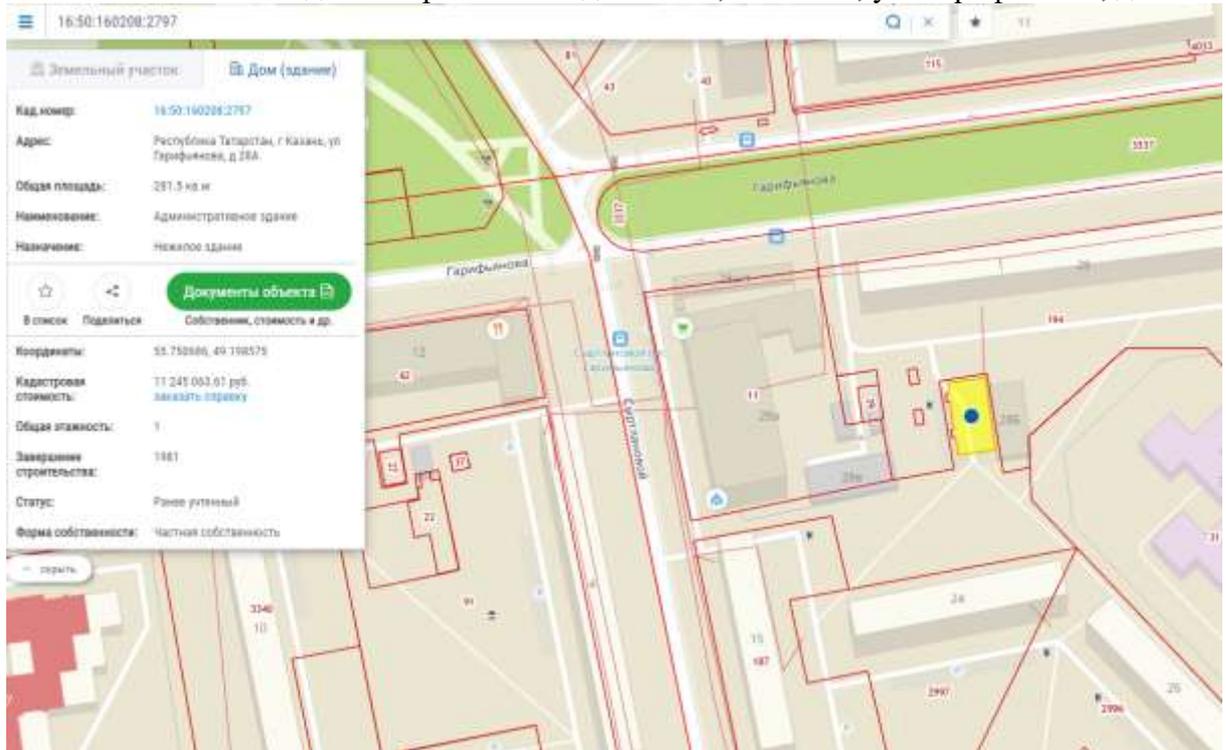


Рис 1. Местоположение административного здания

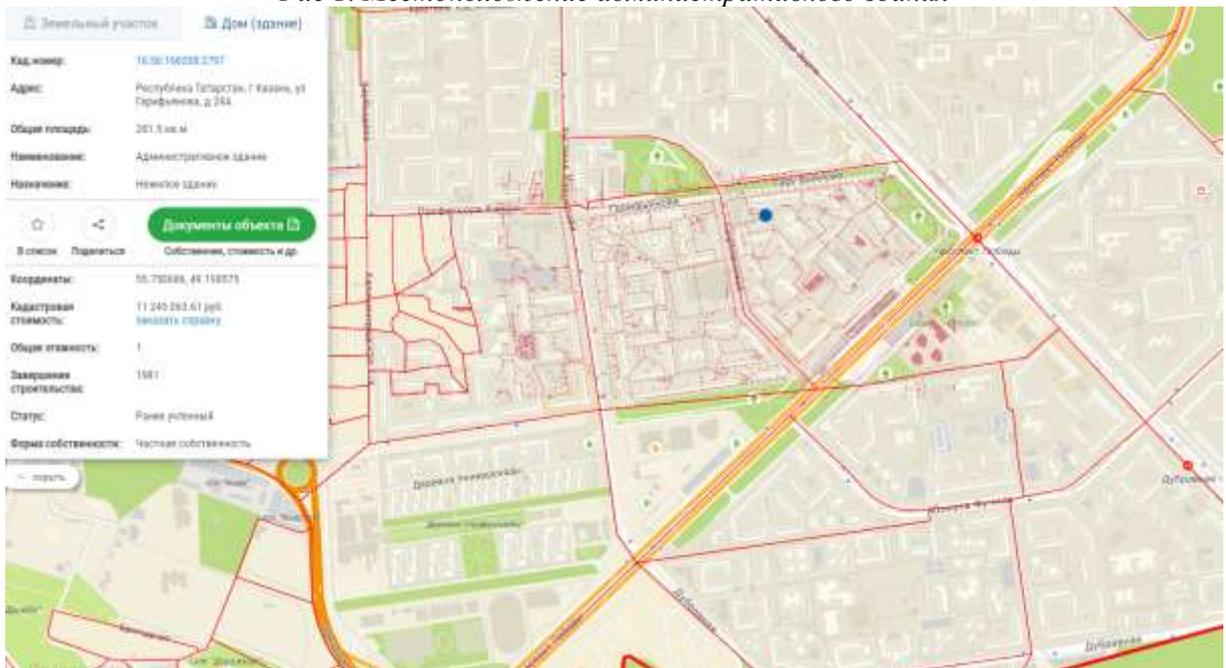


Рис 2. Местоположение административного здания

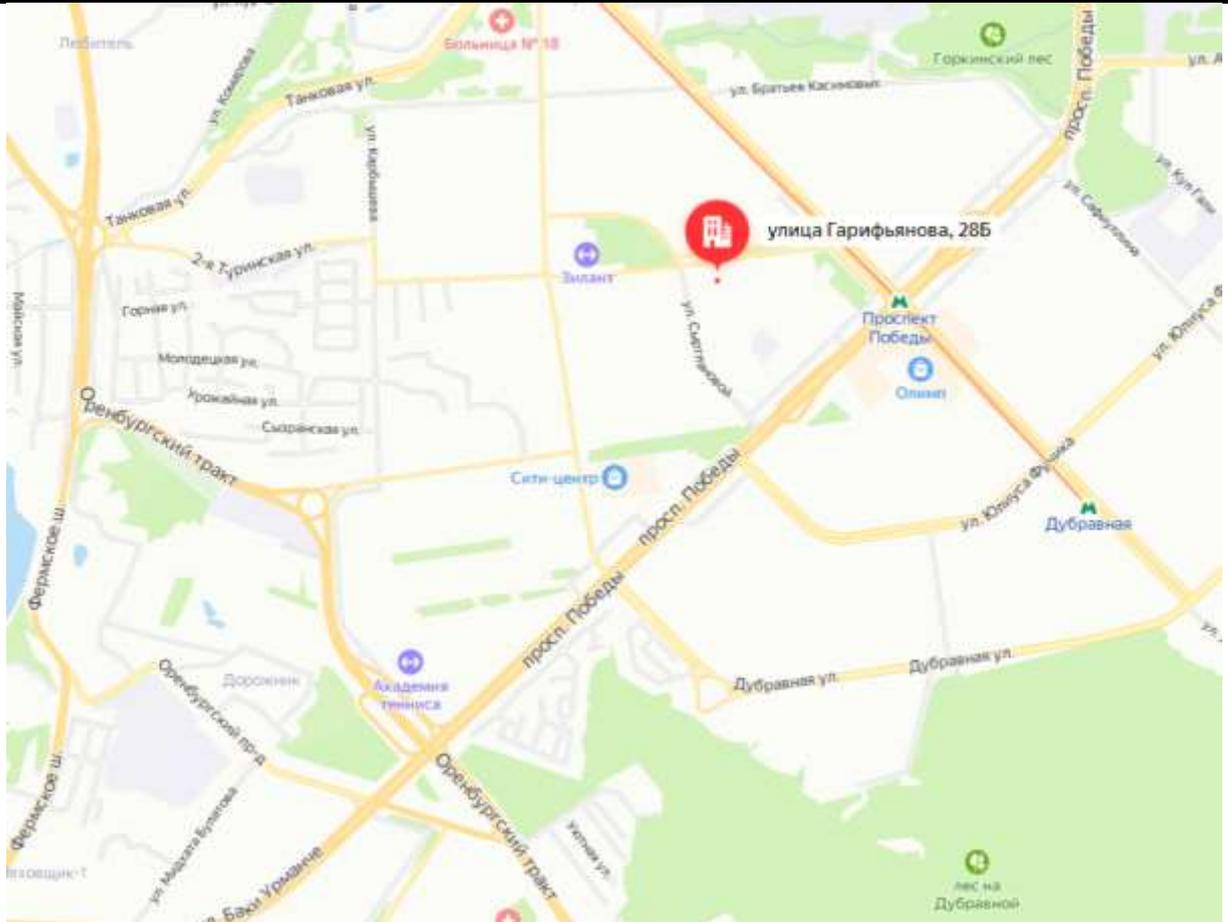


Рис 3. Местоположение объекта оценки

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



Рис 4. Местоположение нежилого помещения

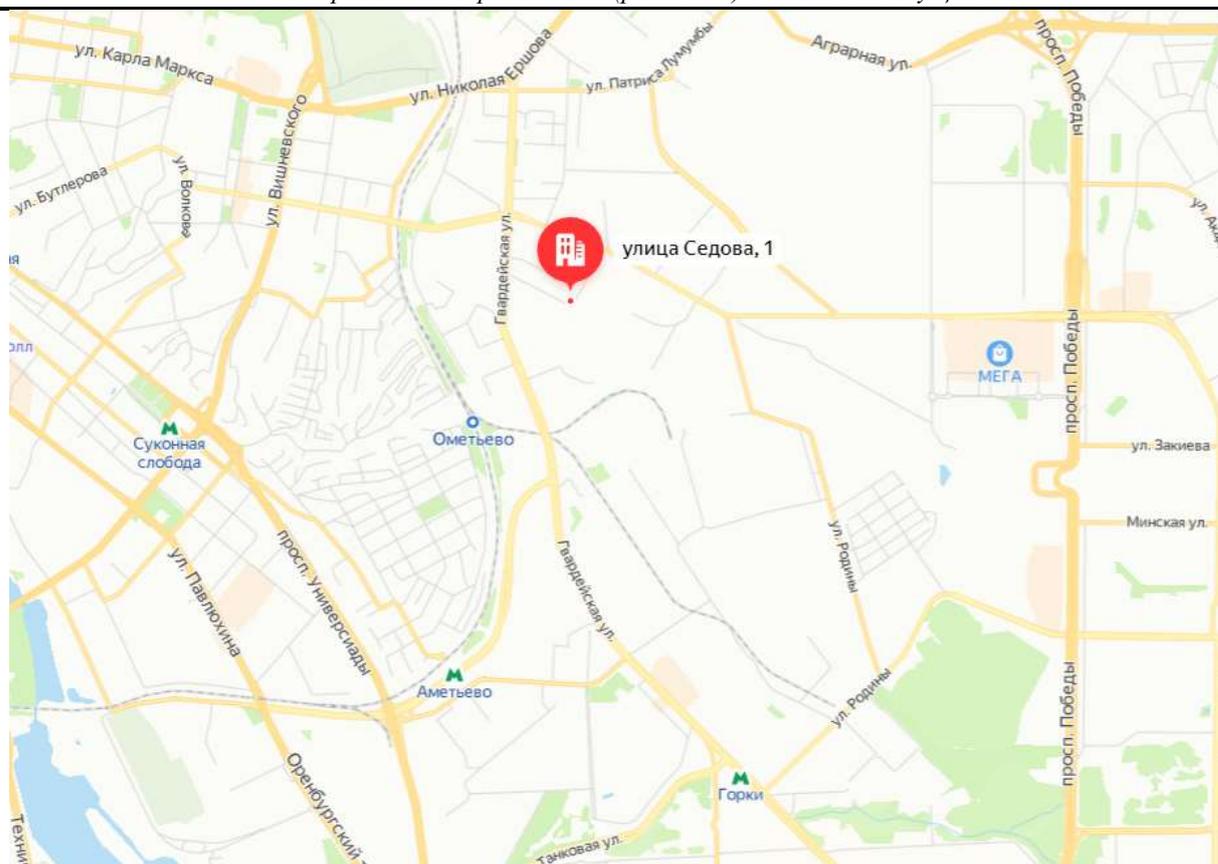


Рис 5. Местоположение нежилого помещения

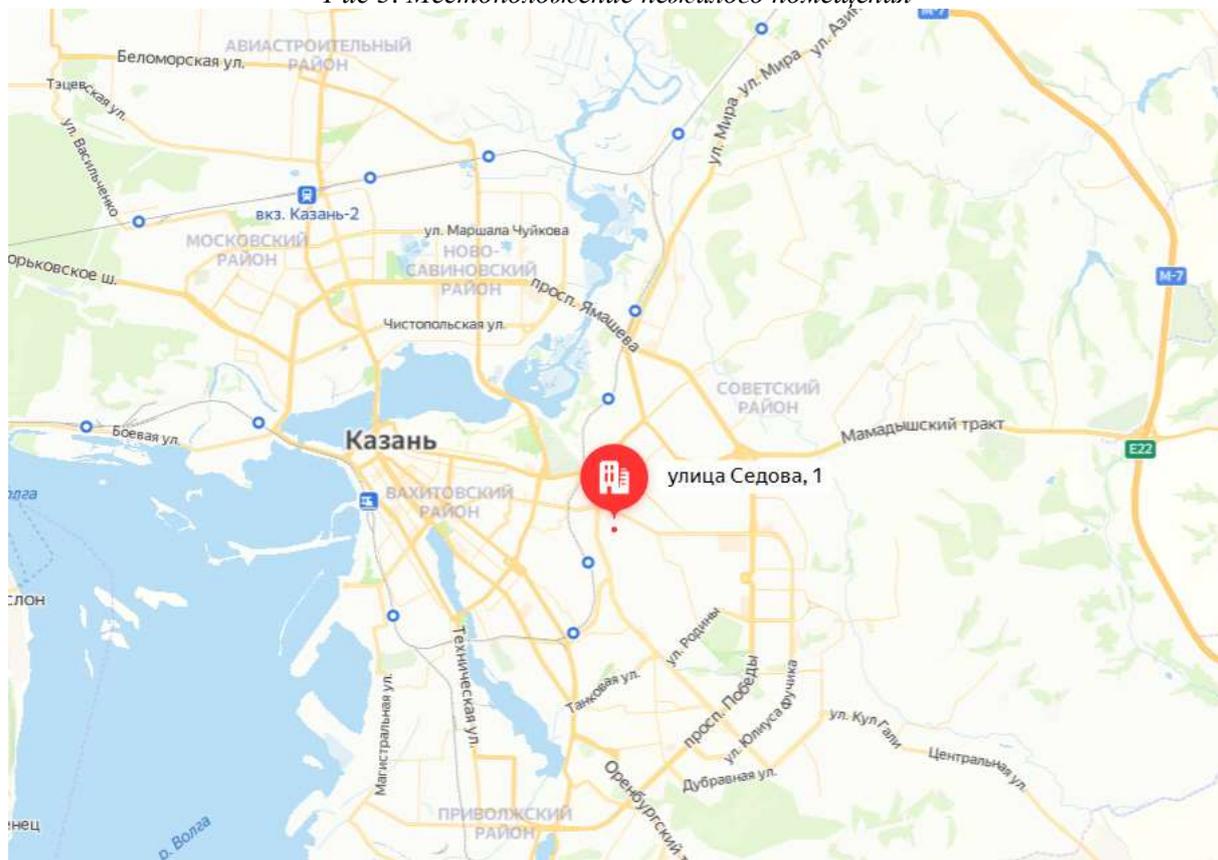


Рис 6. Местоположение нежилого помещения

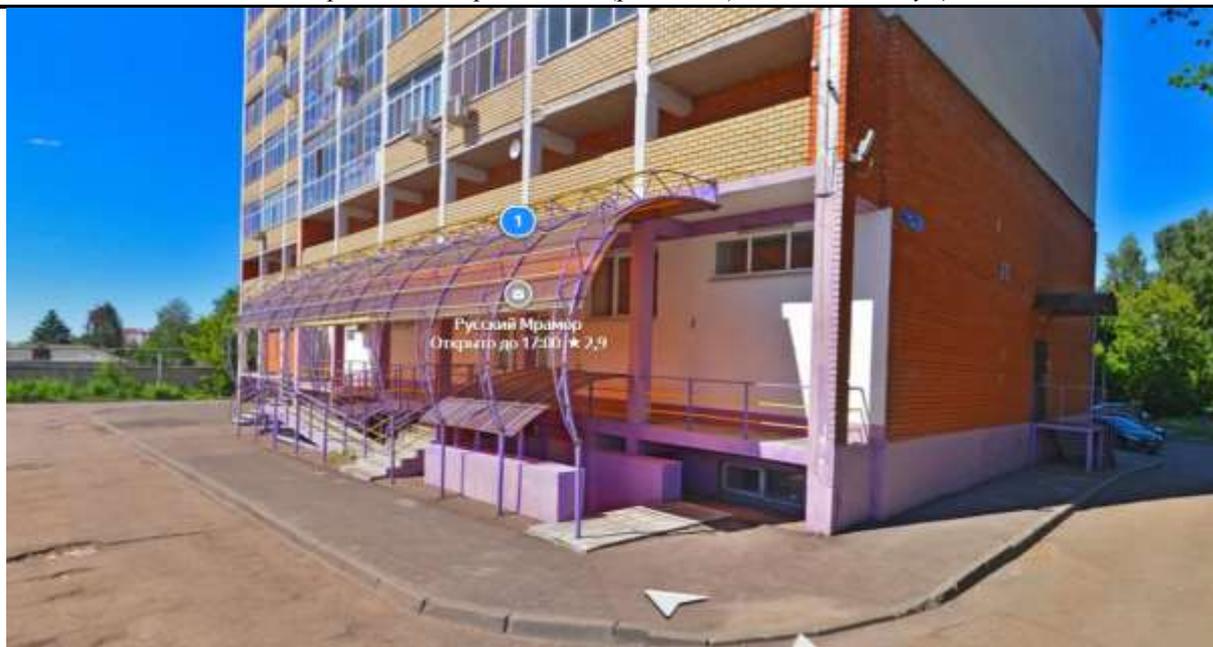


Рис 7. Местоположение нежилого помещения

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

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 диверсификации экономики: 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 вошел в период глобального противостояния, 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-01-2023.pdf>) *зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика*
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		2021/2020		2022, %
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+5,6	-2,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,2	-1,0
3.	Инвестиции в основной капитал (январь-сентябрь)	22945,4	+7,8	+5,9

Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

		2021/2020, %	2022/2021, %	Янв23/январь22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-2,4
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,7
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2	+9,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- жилых помещений	+24,6	+11,0	+18,4
	- нежилых помещений, т.ч.:	+10,5	-1,8	н.д.
	- промышленных		+10,4	н.д.
	- сельскохозяйственных		-28,8	н.д.
	- административных		+16,6	н.д.
	- торговых и других коммерческих		-2,2	н.д.
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюджет)		+8,4	н.д.
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+3,3
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,2
	- железнодорожного транспорта (доля - около 50%):	+4,3	-0,1	+1,6
	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-5,2	-6,7
	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8	+10,5
10.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,7	-6,6
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+2,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+13,0

(в рублях в текущих ценах)

13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	21/20 г.	22/21 г.
	- номинальная	+11,5	+12,6
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+0,6

14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
15.	Инфляция январь 23/22 года, %		
	- промышленная	+24,1	-4,6
	- потребительская	+6,5	+11,8

(в рублях в текущих ценах)

		21/20, %	22/21, %
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)	-12,8
	- Сельскохозяйственных (доля - около 2,6%)		-18,1
	- Строительных (доля - около 2,2%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		-19,4
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		-22,3
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		+37,5
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		-6,1
	- пищевых продуктов		+60,5
	- одежды		+51,4
	- производство нефтепродуктов		+24,3
	- химические производства		+16,6
	- металлургическое производство		-42,8
	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		-9,0
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец декабря	+18,8	+17,1
	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,8 % от кредиторск
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+22,8

19.	Задолженность по кредитам физическим лицам на 01.02.2023	+23,9	+9,8
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+25,1	+17,6
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%

20.	Доходы консолидированного бюджета России январь-декабрь		+17,7
21.	Международные резервы (ЗВР), на 24.02.22г.: 580,7 млрд. долл. США	+8,3	-7,7
22.	Фонд национального благосостояния на 01.02.23г.: 10,8 трлн. руб. или 155,3 млрд. долл. США (7,2 % от ВВП)	-0,5	-10,6
23.	Государственный внешний долг, на 01.02.23г. 57,6 млрд. долл. США	+5,3	-3,2

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.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к 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, обусловило рост цен

элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут 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. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом 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 низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой 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 кризиса долларовой системы, 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, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. 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.

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 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 (торговые 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 вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, 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.

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

Производство товаров и услуг

В январе-декабре 2022г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 9477,9 млрд. рублей, что в действующих ценах на 9,7% больше показателя января-декабря 2021 года.

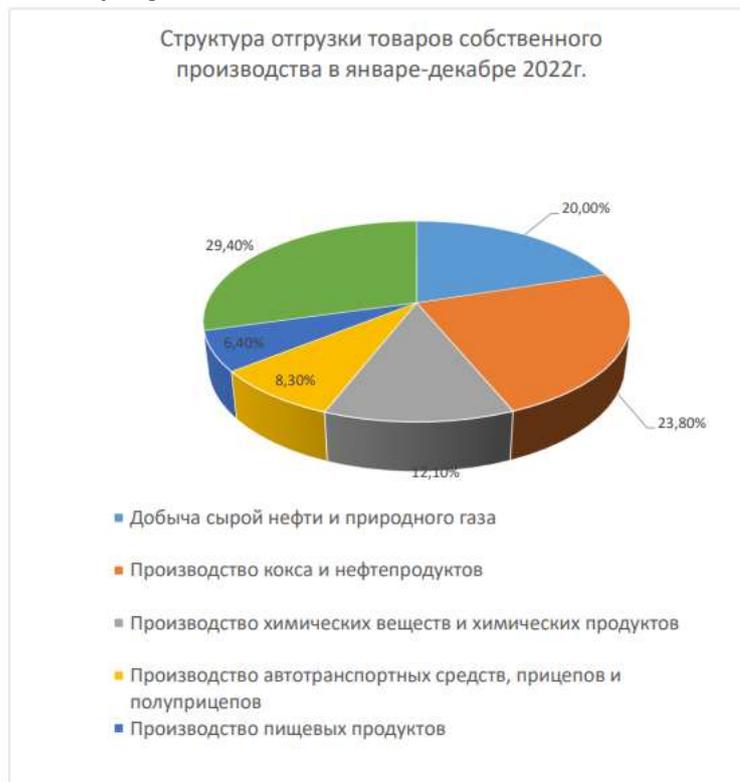
Индекс промышленного производства в январе-декабре 2022г. по сравнению с январем-декабрем 2021г. составил 106,6%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-декабре 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. составили: добыча полезных ископаемых - 105,2%; обрабатывающие производства - 108,2%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 100,0%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 91,1%.

² https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3633609.pdf

В январе-декабре 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 4623,9 млрд. рублей. По сравнению с январем-декабром 2021г. рост составил 13,3%.

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 – 20,0%, производство кокса и нефтепродуктов – 23,8%, производство химических веществ и химических продуктов – 12,1%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 8,3%, производство пищевых продуктов – 6,4%.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-декабре 2022г. составил 573,1 млрд рублей, или 120,4% к уровню января-декабря 2021г.

Объем работ в декабре 2022г. составил 84,1 млрд рублей, что на 31,4% больше уровня декабря 2021г. и на 4,1% больше ноября 2022г.

За январь-декабрь 2022г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 199,1 млрд рублей, или 140,6% к уровню января-декабря 2021г.

Жилищное строительство

В январе-декабре 2022г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 3093,4 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 102,7% к уровню января-декабря 2021г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 17751 квартиру общей (полезной) площадью 889,2 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 15104 индивидуальных жилых дома общей площадью 2204,2 тыс. кв. метров., что

составило 71,3% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 145,9 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

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

	Введено в январе-декабре 2022г.	В % к январю-декабрю 2021г.
Дошкольные образовательные организации, мест	560	17,3
в т.ч. в сельской местности, мест	185	26,2
Общеобразовательные организации, ученических мест	7480	100,5
в т.ч. в сельской местности, ученических мест	595	26,6
Больничные организации, коек	339	в 2,8 р.
Амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	902	46,5
в т.ч. в сельской местности, посещений в смену	823	69,4
Бани, мест	6	4,4
Учреждения культуры клубного типа, мест	880	149,7
в т.ч. в сельской местности, мест	880	149,7

	Введено в январе-декабре 2022г.	В % к январю-декабрю 2021г.
Спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	4463,0	в 2,4 р.
Спортивные залы, кв. м.	5998,0	43,5
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м	2420,0	-
Торгово-развлекательные центры, кв.м	14130,0	в 31,4 р.
Торгово-офисные центры, кв.м	3946,3	6,5
Гостиницы, мест	587	в 3,9 р.
Театр, мест	500	-
Стадионы, мест	1000	-
Мотели, мест	34	-

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-декабре 2022г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 565,1 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 январедкабре 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 334,1 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-декабря 2021г. – 125,9%.

Растениеводство

Валовой сбор зерна в Республике Татарстан в 2022г. составил 5544,3 тыс. тонн в первоначально-оприходованном весе (5210,7 тыс. тонн в весе после доработки), что в 2,2 раза больше, чем было получено в 2021г. Рост производства зерна обусловлен ростом урожайности в 2,3 раза при сокращении убранных площадей – на 5,4%. Средняя урожайность зерновых культур (в весе после доработки) составила 35 центнеров с одного гектара убранной площади.

В 2022г. в хозяйствах всех категорий валовой сбор сахарной свеклы, основной технической культуры, вырос на 37,4% и составил 1842,9 тыс. тонн. Увеличение

производства обусловлено ростом урожайности на 43,7% при снижении убранных площадей на 4,4%.

Производство картофеля составило 920,1 тыс. тонн и выросло на 19,5% за счет увеличения урожайности на 26,3%, при снижении убранных площадей на 5,1%.

Валовой сбор овощей открытого грунта во всех категориях хозяйств увеличился на 9,5% при росте урожайности на 4,3% и убранных площадей на 5,2%. С учетом защищенного грунта в республике собрано 278,8 тыс. тонн овощей, что на 7,8% выше показателя 2021г.

Основными производителями зерна и технических культур остаются сельскохозяйственные организации. Доля их в производстве зерна составила в 2022г. 74,3% против 74% в 2021г., сахарной свеклы – 88,7% (87,1%).

Производство картофеля сосредоточено, в основном, в хозяйствах населения, которыми в 2022г. выращено 86,4% урожая этой культуры (в 2021г. – 90,2%). Наибольшая часть овощей также произведена населением – 64,4% (в 2021г. – 68,3%).

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец 2022г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей), по расчетным данным, насчитывало 913,5 тыс. голов (на 2,7% ниже аналогичного периода 2021г.), из него коров – 328,2 тыс. голов (на 0,3% выше аналогичного периода 2021 года), поголовье свиней составило 468,5 тыс. голов (на 0,9% меньше), овец и коз – 300,8 тыс. голов (на 3,0% меньше), птицы – 17465,9 тыс. голов (на 1,0% меньше).

К концу 2022г. на хозяйства населения приходилось 30,2% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,2% коров), 6,1% свиней, 82,1% овец и коз, 11,4% птицы (к концу 2021г. соответственно 30,1 (31,1%), 7,6%, 81,5% и 11,4%).

За январь-декабрь 2022г. на одну корову в сельскохозяйственных организациях было надоено в среднем 7234 кг молока, что на 7,5% больше, чем в соответствующем периоде 2021г. Яйценоскость кур-несушек выросла на 0,9% и составила 321 штуку яиц.

В общем объеме производства животноводческой продукции продолжает сохраняться высокая доля хозяйств населения. В 2022г. населением производилось 22,5% мяса, 25,4% молока, 19,6% яиц (в 2021г., соответственно, 22,8%, 26,9%, 20,3%).

В январе-декабре 2022г. по сравнению с январем-декабрем 2021г. возросла отгрузка сельскохозяйственными организациями овощей на 6,4%, молока – на 7,2% и яиц на 3,3%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-декабре 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности составил 14490,8 млн ткм (133,3% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Пассажирыские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-декабре 2022г. составил 1395,8 млн пасс-км (102,6% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2022г. составил 1216,3 млрд рублей (96,9% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2021г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-декабре 2022г. составил 304003 рубля.

В январе-декабре 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-декабре 2022г. составил 46,6%, непродовольственных товаров – 53,4%.

В январе-декабре 2022г. населению республики оказано платных услуг на 343,5 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 3,4% выше аналогичного показателя января-декабря 2021г.

В январе-декабре 2022г. в структуре объема платных услуг 80,5% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 19,6%, транспортные услуги – 18,5%, бытовые услуги – 15,5%, телекоммуникационные услуги - 8,8%, услуги системы образования – 10,2%, медицинские услуги – 7,9%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-декабре 2022г. составил 67,3 млрд. рублей, или 100,4% к уровню января-декабря 2021г.

Объем бытовых услуг населению в январе-декабре 2022г. составил 53,3 млрд. рублей, или 104,7% к уровню января-декабря 2021г.

В январе-декабре 2022г. в структуре объема бытовых услуг 85,1% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 35,1%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 36,5%, услуги парикмахерских – 8,1%, ритуальные услуги – 5,4%

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в декабре 2022г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 99,6% (в декабре 2021г. – 100,8%).

Индекс потребительских цен в январе-декабре 2022г. по сравнению с январем-декабрем 2021г. составил 114,1%. Индекс цен на непродовольственные товары в декабре 2022г. к предыдущему месяцу составил 99,9% (в декабре 2021г. – 100,6%).

Индекс цен на продовольственные товары в декабре 2022г. к предыдущему месяцу составил 100,4% (в декабре 2021г. – 101,2%).

Индекс тарифов на услуги в декабре 2022г. относительно предыдущего месяца составил 101,3% (в декабре 2021г. – 100,5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-декабре 2022г. по сравнению с январем-декабрем 2021г. составил 117,0%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 113,3%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-ноябре 2022г. составила 50456,2 рубля, или 116,3% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-ноябре 2022г. составила 101,7% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в октябре - декабре 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2030,8 тыс. человек), или 52,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1985,7 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 45,1 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 декабря 2022г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 7,5 тыс. человек (по оценке 0,37% рабочей силы, на конец декабря 2021г. – 0,56%), из них 6,1 тыс. человек получали пособие по безработице (81,1 % от общего числа зарегистрированных безработных).

3.2. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ³

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Инфляция

На начало 2022 года официальная инфляция в России составляла 8,4%. В середине февраля 2022 года Центральный банк прогнозировал, что годовая инфляция снизится к концу года до 5-6%. Однако февральские события и введенные в отношении России санкции вызвали бурный рост цен.

После апрельского пика годовая инфляция в России снизилась в мае до 17,1%. Началась коррекция цен, которые необоснованно выросли на волне всеобщего ажиотажа. Укрепившийся рубль также начал двигать цены вниз. Летом дезинфляционные тенденции стали более устойчивыми. Дополнительное влияние на цены оказали административные меры государства. Но главным фактором, который тормозил и продолжает тормозить российскую инфляцию, эксперты называют охлаждение спроса на фоне снижения покупательской способности. Общая неопределенность и стресс мешает людям планировать жизнь и совершать покупки. На уровень спроса влияет снижение реальных доходов населения, отставших от роста цен. Кроме того, восстановлению потребительского спроса мешает сокращение кредитования.

Даже после снижения ставок условия на рынке заимствований еще далеки от докризисных. Банки ужесточили стандарты кредитования, стали более придирчивы в одобрении кредитов. По данным российских бюро кредитных историй, число банковских

³ [https://ud-group.com/upload/_/%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%9A%D0%9D_2022,%20UD%20Group%20\(1\).pdf](https://ud-group.com/upload/_/%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%9A%D0%9D_2022,%20UD%20Group%20(1).pdf)

заемщиков в стране во втором квартале 2022 года сократилось на 300 тысяч человек. Объем суммарного кредитного портфеля за то же время уменьшился на 400 млрд рублей.

К августу 2022 годовая инфляция в России снизилась до 14,3%. При этом в месячном выражении три месяца подряд фиксировалась дефляция — снижение цен. В последний раз такое наблюдалось в стране больше десяти лет назад. Осенью инфляция в годовом выражении продолжила замедляться. В октябре она опустилась ниже 13%. Новым фактором, значение которого в стране еще не успели оценить в полной мере, стала частичная мобилизация. По мнению руководства Центробанка, сейчас она способствует замедлению инфляции: сотни тысяч мужчин, призванных на службу, перестали потреблять товары и услуги, снизив совокупный спрос. Но в будущем их выпадение из экономической жизни страны будет толкать цены вверх. Рынок труда лишился кадров, что неизбежно скажется на выпуске внутреннего продукта.

К концу 2022 года инфляция в стране составила 11,9%. По прогнозу Банка России в 2023 инфляция снизится до 5-7%, а в 2024 вернется к 4%.



ОФИСЫ

Индикаторы рынка



Предложение

2022 год прошел под знаком политической и экономической неопределенности в России. Изменения в структуре экономики и бизнесе оказали влияние на рынок офисной недвижимости, прежде всего в Москве и Санкт-Петербурге. Введенные в I квартале санкции, геополитические ограничения и риски вынудили многие международные компании приостановить или прекратить свою операционную деятельность в России. Если в начале года преобладала растерянность и выжидательная позиция всех игроков рынка, то в середине года наметилось оживление. Во втором полугодии вакансии в бизнесцентрах начала снижаться.



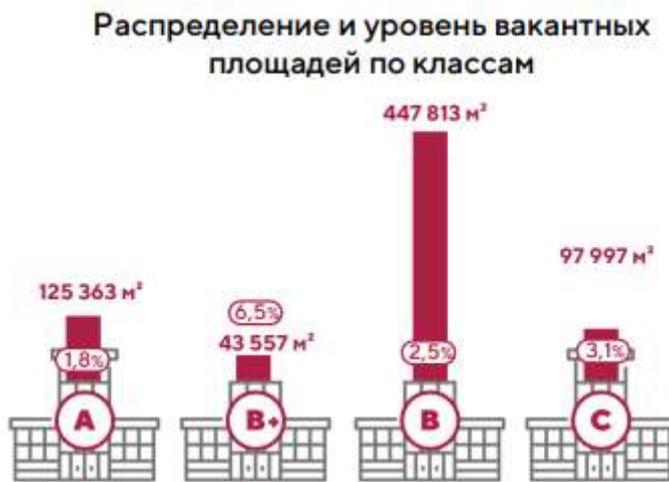
Количество международных компаний в Казани было минимально, их уход практически не сказался на рынке офисной недвижимости. Международные компании, которые были представлены и занимали помещения в казанских бизнес-центрах, в большинстве своем, продолжили свою работу под российскими брендами. Более

того, возрос интерес со стороны компаний телеком-сектора, банковских и финансовых организаций, а также госсектора, что обусловлено политикой и поддерживающими мерами федерального уровня.

В целом по результатам года казанский рынок офисной недвижимости демонстрирует хорошую устойчивость - доля вакантных площадей на конец года составила 2,7% (сократилась на 3,9 п. п. относительно декабря 2021 года). Сохраняется дефицит качественного предложения: введенный в 2021 году бизнес-центр класса А Orange полностью заполнен арендаторами (ранее заявленный в составе бизнес-центра коворкинг также полностью реализован в формате офисных помещений).

В офисных помещениях класса А уровень вакансии в конце года составил 1,8% (снизился на 10,3 п. п. относительно аналогичного периода 2021 года).

Такое снижение обусловлено планомерным заполнением бизнес-центров Orange и Kremlevskaya Plaza, где имела высокая вакансия на конец 2021 года. В офисных помещениях класса В+ вакансия по результатам года составила 6,5% (выросла на 0,1 п. п. к 2021 году), в классе В – 2,5% (сократилась на 1,4 п. п. к 2021 году).



В целом по итогам года вакансия сократилась или осталась на том же уровне во всех классах. На рынке офисной недвижимости наблюдалось перераспределение арендаторов, компании, которые перевели часть сотрудников на удаленный или комбинированный формат работы, сократили штат постоянно находящихся в офисе сотрудников. Это позволило арендовать меньшие по площади, но более качественные офисные помещения либо просто оптимизировать затраты на аренду,

снимая меньший офис. Эта же тенденция - трансформация и оптимизация – в 2022 году коснулась всех участников рынка коммерческой недвижимости, в том числе и арендодателей. Так, многофункциональный развлекательный центр Fun Park, расположенный по адресу ул. Мазита Гафури, 46, перепрофилировал часть своих площадей под бизнес центр А4 площадью 550 кв. м (средняя ставка аренды составляет 750 руб./кв. м.)

Открытием 2022 года можно назвать запуск нового ИТ-парка им. Башира Рамеева. Это третий по счету ИТ-парк в Татарстане. Он расположен по ул. Спартаковской, 2 и был построен за рекордные 6 месяцев. ИТ-парк войдет в состав цифрового квартала под названием «Сан», который будет ограничен улицами Туфана Миннуллина, Петербургской, Пушкина, Артема Айдинова, Марсея Салимжанова. В этих пределах уже находятся ИТ-парк и технопарк «Идея», где размещаются современные технологические компании. В периметр проекта также войдут: новый бизнес-центр «Урбан», ТЦ «Сувар Плаза», где располагаются офисы «Яндекса» и разработчиков игр, а также «Школа 21» Сбербанка. Новый ИТ-парк состоит из двух блоков. Первый расположился на месте бывшего кожевенно-обувного комбината «Спартак», а второй построили рядом. Корпуса объединили переходом. Общая площадь нового ИТ-парка составляет 49,3 тыс. кв. м, включает 3 тыс. рабочих мест (16 тыс. кв. м), а также коворкинг «Цифровая библиотека» (1 300 кв. м на 108 рабочих на втором этаже здания. Офисы, расположенные на 2 и 3 этажах, могут арендовать только ИТ-компании (определяются по ОКВЭД). Так, например, офис площадью 340 кв. м предлагается по ставке 1 605 руб./кв. м. (в том числе НДС), при этом офисы полностью меблированы (предполагается отдельный платеж за пользование

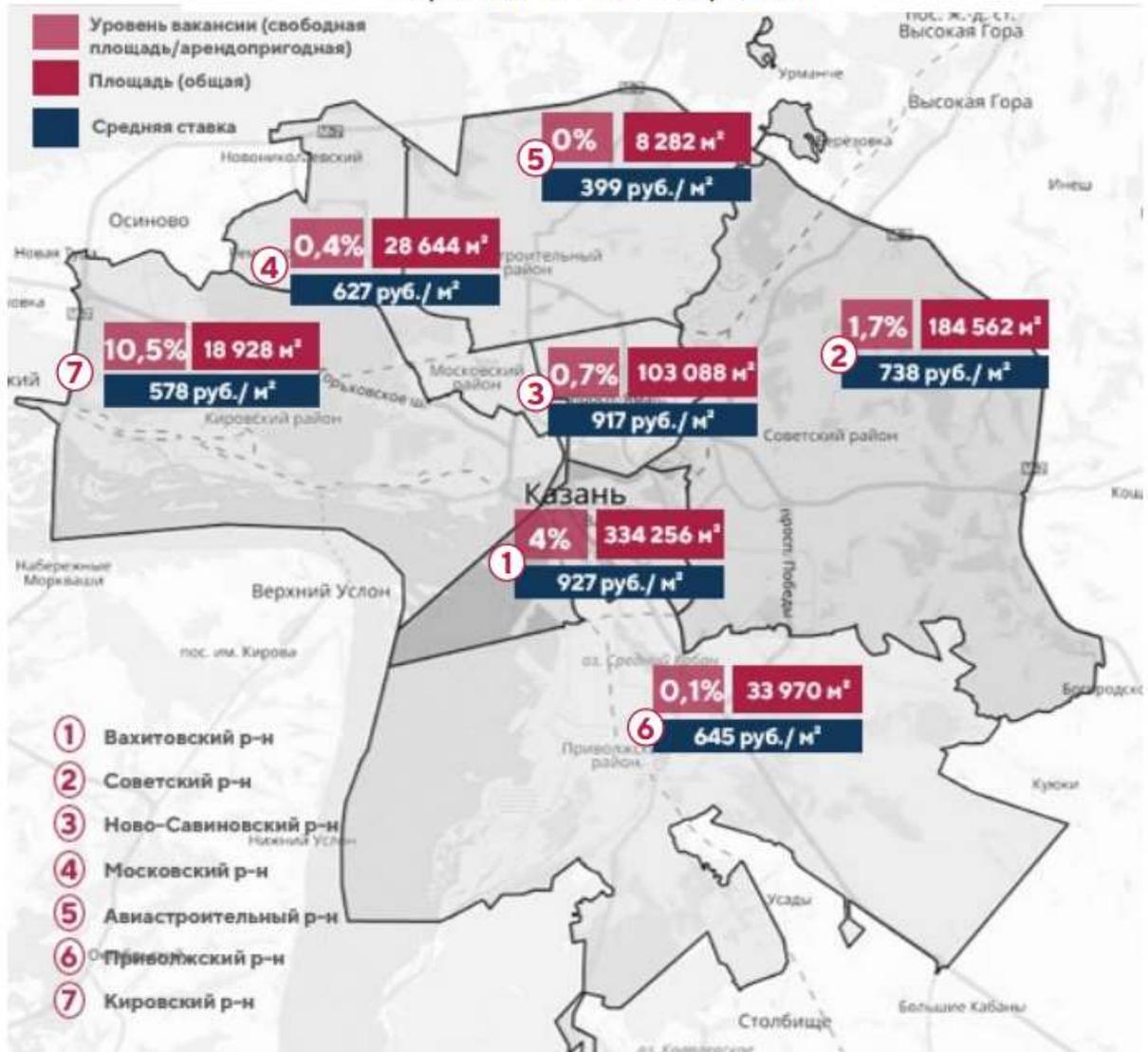
мебелью). Уровень ставки аренды зависит от размера помещения: чем больше площадь - тем больше ставка. Такая обратная корреляция объясняется принципом «большая компания - большой бюджет». Помещения на первом этаже сдаются сервис-резидентам – компаниям, которые не имеют привязку к ИТспециализации. Это помещения в предчистовой отделке, которые имеют отдельный вход с улицы. Ставка аренды помещения 137 кв. м составит 1554 руб./кв. м (в том числе НДС, не включая эксплуатационные расходы).

По уровню вакансий в Казани лидирует Кировский район с показателем 10,5%. Это по-прежнему 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.

По результатам года вакансия сократилась во всех районах Казани, что говорит об устойчивости и стабильности рынка офисной недвижимости вне зависимости от внешних неблагоприятных факторов.

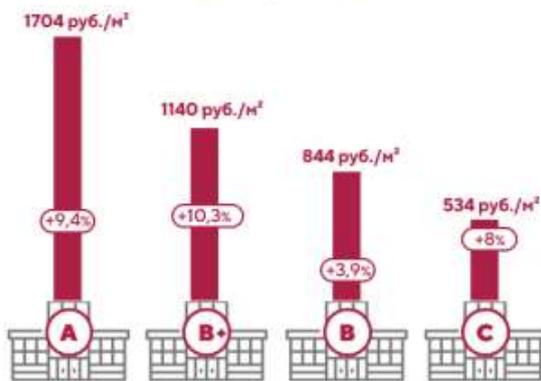
В Вахитовском и Ново-Савиновском районах зафиксировано минимальное сокращение вакансии (на 1,8 п. п. и 2,2 п. п.), где уровень вакансии составил 4% и 0,7% соответственно. Эти два района Казани являются центрами деловой активности и наиболее востребованы со стороны арендаторов. На долю двух районов приходится 61% всей офисной недвижимости Казани и 71% общего объема помещений высокого класса – А и В+.

Уровень вакансии, общая площадь и средняя ставка аренды
 офисных помещений по районам



Коммерческие условия

Средняя ставка аренды по классам бизнес-центров на декабрь 2022 г. и изменения к декабрю 2021 г.



Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 953 руб./кв. м на конец 2022 года (с НДС, с учетом эксплуатационных расходов). За полгода арендная ставка выросла на 3,8%. В целом за год арендная ставка выросла на 7,7%. Прирост обусловлен экономическими и макроэкономическими факторами, высокой инфляцией, удорожанием материалов и услуг управляющих компаний. Однако, в текущих условиях большинство арендодателей готовы предоставлять скидки и специальные условия для арендаторов. При опросе арендодателей казанских бизнес-центров класса А и В+, 44% опрошиваемых говорили о возможности предоставления скидки или наличии специальных условий при заключении договора аренды до конца года. Владельцы бизнес-центров стараются зафиксировать коммерческие условия и сдать оставшиеся свободные площади на длительный период, пока рынок офисной недвижимости пользуется высоким спросом.

Средние ставки аренды по итогам года составили: в классе А - 1 704 руб./кв. м (+9,4% к показателю начала года), в классе В+ - 1140 руб./кв. м. (+10,3%) в классе В - 844 руб./кв. м. (+3,9%).

В расчете средней ставки в классе В+ не учтено освободившееся помещение на первом этаже Бизнес Парка на Островского, 87, его ставка превышает более чем в 2 раза среднюю ставку аренды данного бизнесцентра. Помещение расположено на первом этаже бизнес-центра, но не имеет отдельного входа с улицы, вход в помещение осуществляется с общего входа в бизнесцентр. Его сложно отнести к торговому или офисному объекту в чистом виде.

По районам наибольший прирост ставок аренды зафиксирован в Приволжском и Кировском районах. Прирост составил +14,7% и +7% соответственно.

Средняя ставка аренды по районам на декабрь 2022 г. и изменения к декабрю 2021 г.



КОВОРКИНГИ

Индикаторы рынка



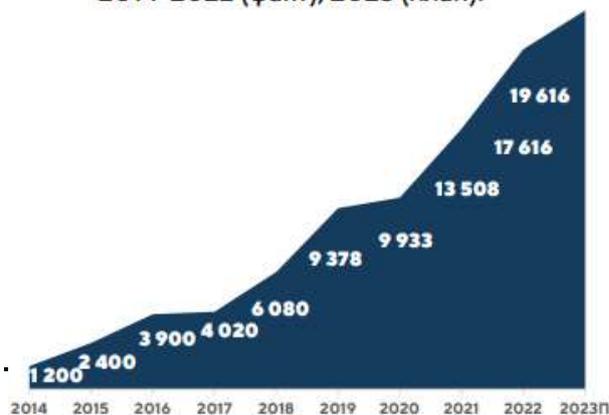
Предложения

Все бизнесы в определенной степени зависят друг от друга и подстраиваются под изменения экономики. Рынок коммерческой недвижимости зависит от арендаторов и от ситуации в бизнесе своих арендаторов. На протяжении 2022 года рынок коворкингов, как и другие рынки, двигался по схеме «снижение – ожидание – восстановление».

В 2022 году предложение на рынке коворкингов Казани выросло относительно 2021 года на 68% к общей площади предложения. Прирост обеспечен выходом крупного федерального игрока SOK (4200 кв. м) на казанский рынок коворкингов, также были запущены коворкинг «Цифровая библиотека» в составе ИТ-парка им. Башира Рамеева (1300 кв. м) и некоммерческий коворкинг «Доброй Казани» (506 кв. м).

Примечательно, что ультрасовременное офисное пространство SOK Пушкин, расположенное по адресу Пушкина, 2 в здании «Золотого Яблока», еще до запуска проекта было сдано моноарендатору. Им стал «Совкомбанк», который открыл смарт-офис на 900 рабочих мест для сотрудников контактного центра. Это уже не первое сотрудничество между SOK и «Совкомбанком», аналогичные сделки заключались и в других городах присутствия SOK

Прирост площадей коворкингов, м²
 2014-2022 (факт), 2023 (план).



В августе 2022 года в Казани был запущен коворкинг «Цифровая библиотека» в новом ИТ-парке им. Башира Рамеева по ул. Спартаковской, 2. Коворкинг расположен на втором этаже здания и рассчитан на 108 рабочих мест, общая площадь – 1300 кв. м. Он открыт не только для специалистов в сфере ИТ, но и представителей других сфер бизнеса, при этом коворкинг представлен только в формате «open space». Для удобства

предусмотрены: переговорная комната (предоставляется бесплатно, не более чем на 30 мин.), спортивная зона для снятия стресса, обеденная зона. Стоимость аренды фиксированного места в месяц составляет 9000 руб., разовое посещение – 600 руб. в день.

Открытие коворкинга Workki по адресу ул. Баумана, д. 86, которое было одним из самых ожидаемых в III квартале 2022 года, перенесено на март 2023 года. По плану коворкинг займет верхние три этажа (2000 кв. м) здания и будет рассчитан на 367 рабочих мест, а на первом этаже предполагается торговая зона.

Не обошлось и без закрытий – коворкинг Smart Space (общая площадь 698 кв. м), расположенный по адресу Гаврилова, 1, прекратил свою работу в связи со сменой собственника здания. Новые собственники планируют использовать площади в других целях. У сети остался один действующий коворкинг, расположенный в Пестречинском районе. Второе закрытие произошло в Ново-Савиновском районе города. Навигатор Кампус (по словам персонала коворкинга) был закрыт по причине личных причин собственника бизнеса. Площадь выбытия по итогам 2022 года составила 1 898 кв. м.

Средняя ставка аренды одного рабочего места в коворкингах Казани составляет 9 688 руб. в месяц и включает все услуги, разовое посещение в среднем по году - 627 руб.

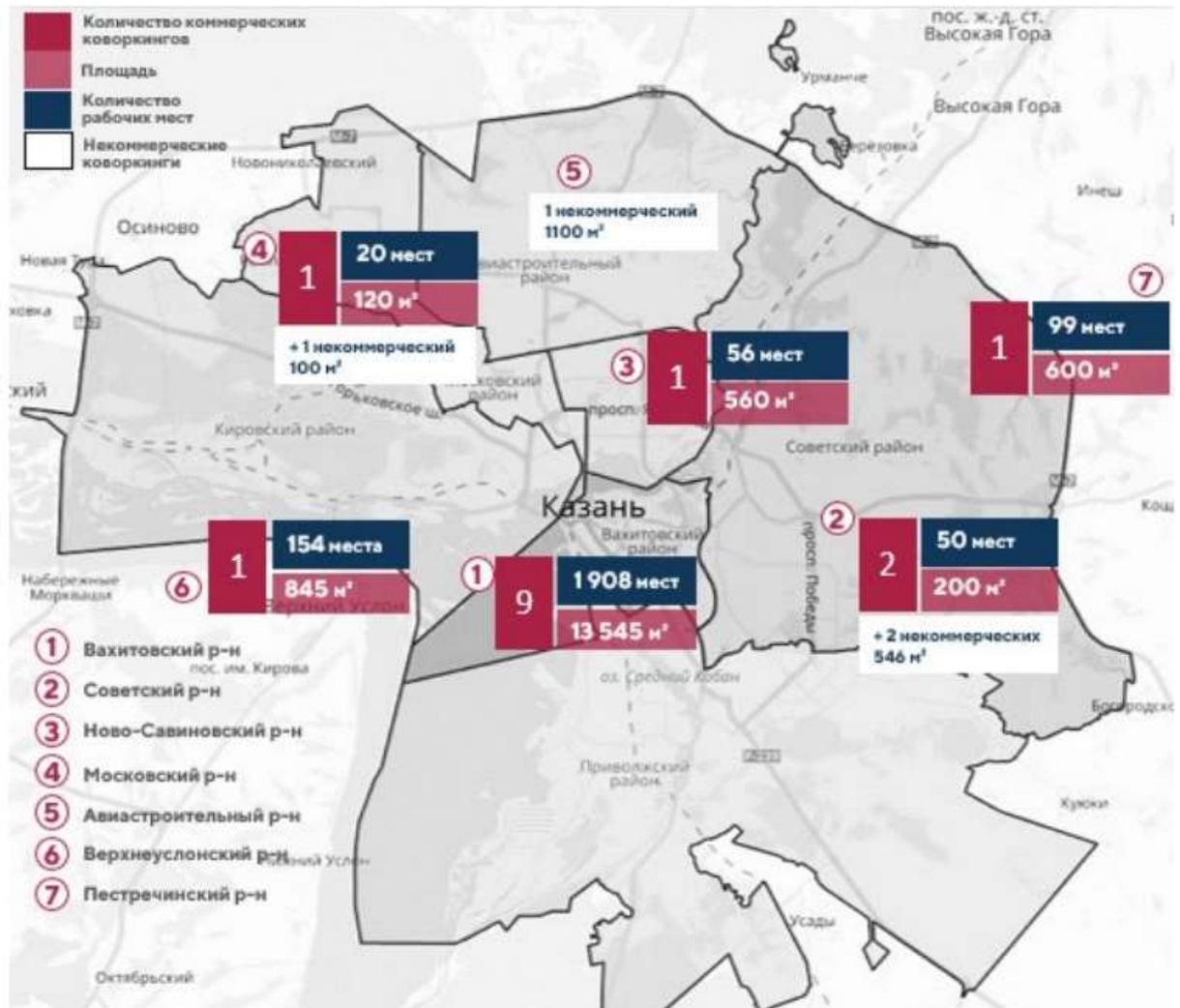


Данные по коммерческим коворкингам

Сейчас в городе 13 коммерческих коворкингов, 4 некоммерческих коворкинга и 2 пространства, работающих в формате оборудованных мини-офисов премиального сегмента. Общая площадь данного сегмента составляет 17 616 кв. м, в том числе с учетом некоммерческих коворкингов, занимающих 1746 кв. м. Некоммерческие коворкинги в Казани представлены коворкингом «Авиатор» в одноименном технопарке, коворкингом по адресу ул. Сеченова, 5, коворкингами в ДК «Московский» и ДК «Сайдаш».

Территориально коворкинги сосредоточены в Вахитовском районе, там представлено 70% площадей от общего предложения. Такое распределение коррелирует со спросом и предложением на рынке офисной недвижимости в целом.

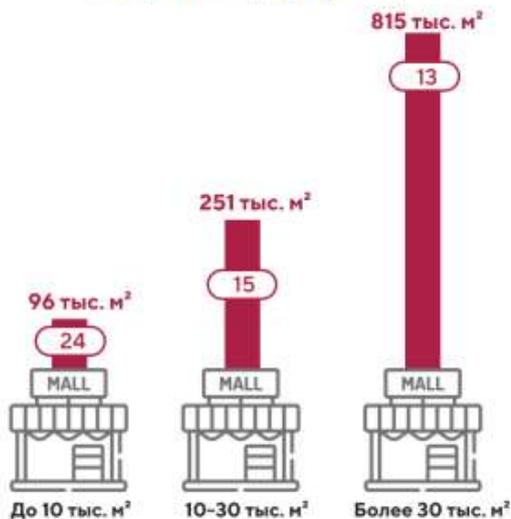
Коммерческие коворкинги: количество рабочих мест, площадь.
 Некоммерческие коворкинги.



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
 Индикаторы рынка



Количество торговых центров Казани по общей площади (GVA)



Предложение

Макроэкономические события 2022 года спровоцировали массовые заявления западных компаний об уходе или временной приостановке деятельности на территории Российской Федерации. Закрытия магазинов западных ритейлеров повлияли и на объем нового предложения, и на общий трафик покупателей, особенно в крупных торговых

центрах. Если в первом полугодии 2022 года собственники торговых площадок занимали позицию ожидания, то во второй половине сменили ее на активные попытки заполнить свободные площади. При этом условия для новых арендаторов предоставлялись максимально комфортные и на рынке сформировалась зависимость: чем выше вакансия в торговом центре, тем лучшие условия могут получить новые арендаторы.

Также отмечается размытие критериев для «якорей» (крупные компании, привлекающие в торговый центр трафик): если ранее только международные «якорные» ритейлеры получали выгодные условия (например, отсутствие фиксов и «голый» процент от оборота), то в 2022 году арендаторы, которые могут прийти на их место, претендовали на аналогичные условия. Многие торговые центры на переговорах с новыми арендаторами предлагали открытие на условиях «все включено», а также более низкие фиксированные ставки аренды с последующим переходом на расчет аренды, как процента от оборота, арендные каникулы и другие преференции.

Ситуация на рынке торговой недвижимости была неоднородна и зависела от объема вакансий и спроса. Объекты, максимально сохранившие свой трафик с минимальным объемом вакантных площадей, такие как KazanMall и «Горки Парк», были осторожны в корректировке условий, т.к. смогли сохранить хорошую посещаемость, в том числе благодаря эффективным маркетинговым кампаниям и программам лояльности. Однако ТРЦ МЕГА, несмотря на высокий процент пустующих площадей и снижающийся трафик, не пересмотрела условия и остается наиболее недоступной для входа операторов.

На поведении потребителей также сказались новые условия неопределенности - потребители стали больше копить и меньше тратить на товары не первой необходимости. Поэтому районные торговые центры из-за нацеленности на FMCG в наименьшей степени находились в зоне риска.

В I полугодии 2022 года многие девелоперы заморозили или приостановили проекты новых торговых объектов. Однако уже во II полугодии ситуация начала меняться. Например, продолжились работы в комьюнити-центре ART общей площадью 40 000 кв. м (торговая площадь 21 200 кв. м) на территории ЖК «Арт Сити». Здание представляет собой многофункциональный комплекс с торговым центром и бизнес-центром класса А площадью 10 000 кв. м. Ввод в эксплуатацию ожидается в 2024 году.

На начало года в казанских торговых центрах было представлено 125 иностранных ритейлеров, 25 из них на конец года приостановили свою деятельность.

Однако по некоторым брендам были рассмотрены альтернативные вариации преобразования бизнеса в России: продажа российских подразделений международным игрокам из дружественных стран, уход на полноценный формат франшизы, локализация брендов и иные форматы.

На конец 2022 года:

- провели реструктуризацию – польские LPP (RE, Син, М, CR, XC), McDonald's («Вкусно и точка»), французский L'Occitane (Л'Окситан), испанский Mango, Reebok (SneakerBOX), Samsonite (ЧемоданPRO), Sephora (выкуплена «Иль де Ботэ»). Из последних преобразований - «Джамилько» выкупил бизнес британской Mothercare в России;

- испанский холдинг (бренды Zara, Bershka, Massimo Dutti, Pull & Bear и др.) планирует реализовать российский бизнес ливанской группе компаний Daher. На рынок ливанцы придут со своим брендом и коллекциями;

- Starbucks стал Stars Coffee – активы выкупил музыкант и бизнесмен Тимур Юнусов, известный как Тимати, и ресторатор Антон Пинский;

- магазины Lego датского производителя конструкторов открылись под названием «Мир кубиков». Эксклюзивный партнер компании Inventive Retail Group, планирует также продавать конструкторы, в том числе Lego;

- американская компания Yum! Brands продала около 70 ресторанов сети KFC ижевскому франчайзи «Смарт Сервис». Новые точки сети откроются под брендом Rostic's;
- норвежский бренд одежды Helly Hansen ожидает ребрендинг, возможное название «Хансен»;
- французский Decathlon не расторг договоры аренды и продолжал арендовать здания рядом с торговым центром «Тандем» и на ул. Родины.

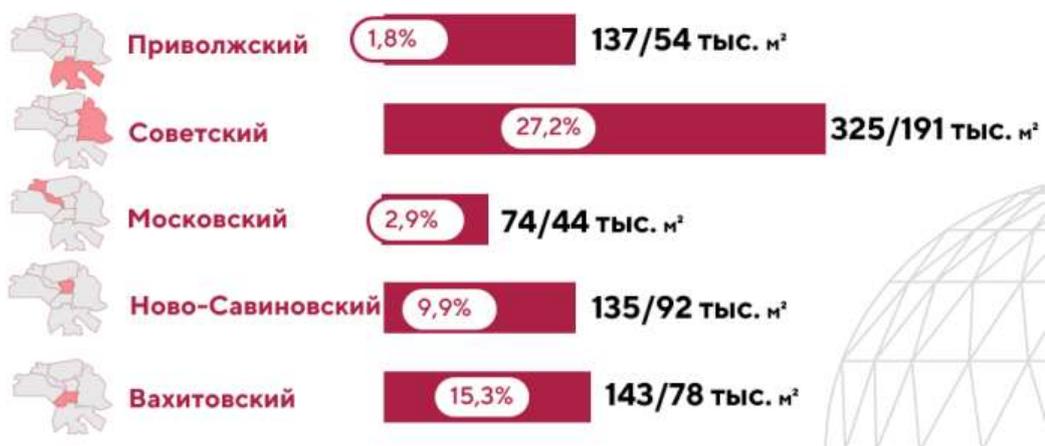
При этом наблюдается высокий интерес со стороны российских брендов к площадкам, которые ранее занимали международные операторы. Известно, что российский бренд Gloria Jeans планирует занять торговые площади, ранее принадлежавшие H&M, Zara и Adidas. Melon Fashion Group (МФГ), который включает в себя российский бренд женской одежды и аксессуаров Lime, сеть мультибрендовых магазинов модной одежды и аксессуаров «Снежная королева», турецкий фешн-бренд Koton также активно занимают площади H&M.

Уход международных брендов с российского рынка способствовал развитию параллельного импорта в стране - маркетплейсы Ozon и Wildberries начали торговать товарами международных брендов. Также получили развитие доставки из европейских стран: «Почта России» и СДЕК запустили платформы «Почта Global» и СДЕК Forward, которые позволяют делать покупки на международных сайтах.

Уровень вакансии в качественных торговых центрах Казани на конец года составил 16,4%. При этом максимальный показатель вакансии сохраняется в торговом центре МЕГА – 53%, где максимально сконцентрированы международные бренды, которые приостановили свою деятельность.

Сейчас на территории Казани 51 торговый объект, суммарная площадь составляет порядка 1 млн. кв. м. Сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров (под качественными торговыми центрами принимаются концептуальные объекты, с арендопригодной площадью более 17 тыс. кв. м), общей площадью 814,7 тыс. кв. м, из них 457,4 тыс. кв. м - арендопригодная площадь.

Общая/торговая площадь качественных торговых центров и уровень вакансии на декабрь 2022



СТРИТ-РИТЕЙЛ STREET RETAIL Индикаторы рынка



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

Несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, по итогам 2022 года уровень вакансии площадей в сегменте стрит-ритейла в Казани сократился на 1,4 п. п. к началу года и составил всего 7,1%. Это говорит о том, что ковидные ограничения в 2021 году имели гораздо большее влияние на рынок стрит-ритейла, чем социально-экономические проблемы, с которыми экономика столкнулась в 2022 году. Оцепенение арендаторов, которое мы наблюдали в I квартале 2022, сменилось активным ростом во II и III кварталах.

Средняя ставка аренды помещений формата стрит-ритейл с распределением по районам Казани, руб./м² в месяц

	Диапазон площади арендуемого помещения, м ²					
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500
Вахитовский	1580	1430	1220	1111	745	1063
Ново-Савиновский	1199	1135	1032	1083	1017	1063
Приволжский	1256	997	878	679	1026	900
Советский	1014	917	890	810	575	688
Кировский	905	748	778	859	756	
Московский	1222	905	1173	835	576	
Авиастроительный		855	871			

В IV квартале за счет общей экономической неопределенности и негативной новостной повестки часть арендаторов взяли паузу чтобы подстроиться под текущие обстоятельства при необходимости. По результатам года стритритейл оказался наиболее устойчивым и востребованным сегментом коммерческой недвижимости.

Доля вакантных площадей в разрезе торговых коридоров составляет порядка 2%, где наибольший уровень вакансии – 5,9% - наблюдается на улице Чистопольской, а на улицах Баумана, Университетская и Достоевского вакансия нулевая.

Средняя ставка аренды во II полугодии составила 993* руб./кв. м. (в том числе НДС), что выше на 15% этого значения на начало года. Максимальный рост был зафиксирован в Московском и Вахитовском районах, +24% и 23% соответственно. Расчет ставки аренды по сегменту стрит-ритейла здесь и далее ведется по свободным помещениям, представленным в открытом источнике на сайте cian.ru.

По торговым коридорам Казани наибольшая ставка зафиксирована на улицах Пушкина, Островского и Чернышевского.

Как показывают результаты года, ликвидные объекты, расположенные в востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком, не потеряли в уровне арендной ставки и в спросе у арендаторов.

В 2022 году наблюдался рост стоимости (по предложению) помещений формата стрит-ритейл. На конец года средняя цена 1 кв. м составила 139 252 руб., по сравнению с началом года она выросла на 67%. Высокая неопределенность на рынке жилой недвижимости, недоступность лотов (из-за роста цен, колебаний ключевой ставки), стагнация рынка жилья заставили инвесторов переключиться на коммерческие объекты. В такой ситуации площади стрит-ритейла выглядели привлекательно.

Стоимость предложения помещений формата стрит-ритейл, с распределением по районам Казани, руб. /м²

	Диапазон площади продаваемого помещения, м ²					
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500
Вахитовский	171 931	157 235	172 416	167 321	119 608	151 495
Ново-Савиновский	126 700	167 222	137 244	177 234		136 462
Приволжский	126 383	146 504	105 648	89 180	118 844	99 908
Советский	126 944	169 191	134 285	124 929	165 518	95 275
Кировский		132 511	142 316	113 183	114 359	150 000
Московский	140 859	111 703	136 667	133 208	50 000	
Авиастроительный	155 490	168 947	110 577	112 583	67 770	91 250

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Индикаторы рынка



Общее предложение общедоступных складов* 432 тыс. м²



Уровень вакантности* 5,2%



Ставка аренды** 595 м²/мес.

* по классам А и В

** здесь и далее ставка аренды указана без НДС, включая ОПЕХ

Предложение

Общая площадь предложения общедоступных складских комплексов в классах А и В превышает 432 тыс. кв. м.

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. В 2022 году продолжилось активное развитие сегмента складской недвижимости.

Были введены крупные объекты:

- фармацевтический логистический центр компании ЦВ "Протек" по ул. Крутовская, общей площадью более 15 тыс. кв. м;

- запущены 3 объекта (по 3000 кв.м.) логоцентра класса А «Эстачи», который находится 822 км. трассы М-7 «Волга». Комплекс с модульной конструкцией, в планах по проекту запуск 14 корпусов по 1500 кв. м, имеющих между собой общие стены. На конец 2022 года реализованы 8 из них.

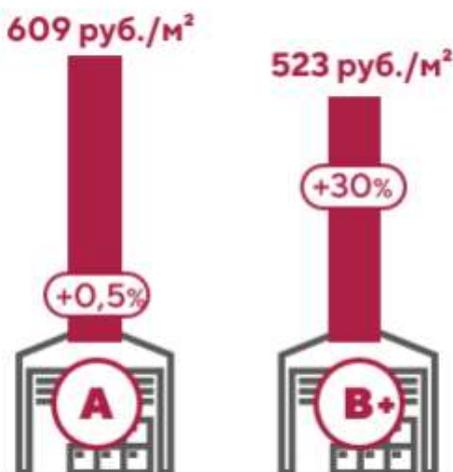
Также в декабре 2022 года было достигнуто соглашение об использовании татарстанским маркетплейсом KazanExpress первого в Татарстане бондового склада на мощностях «Почты России», который расположен рядом с аэропортом. Эксперимент начнется в апреле 2023 года. «Почта России» выделила два склада на базе своих логистических объектов в Москве и Казани и готова оперативно расширить площадь бондовых складов в случае высокого интереса со стороны клиентов.

Вакансия логистических центров класса А и В по итогам второго полугодия 2022 года составила 5,2%, что на 2,4 п. п. выше аналогичного показателя в первом полугодии, и ниже показателей конца 2021 года на 4 п. п. В 2021 году высокий уровень вакансии на складские помещения был вызван переездом крупного арендатора X5 в свой логистический центр. В связи с этим, освободились большие площади качественных арендопригодных помещений и выросла вакансия. Сейчас Казань продолжает укреплять свои позиции в качестве важнейшего логистического хаба России, что так или иначе будет провоцировать рост складской недвижимости.

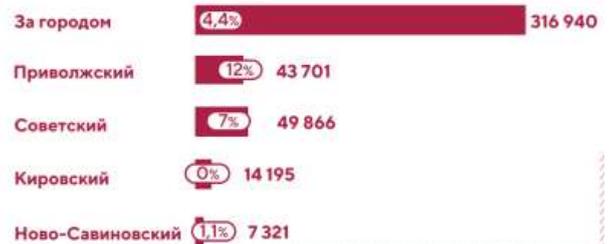
Коммерческие условия

Несмотря на текущие события и их негативное влияние на российскую экономику, в 2022 году на рынке складской недвижимости Казани сохраняется высокий спрос на качественные помещения. В связи с этим уровень ставки аренды на складские помещения не снижается. Ставки аренды в классе А составили 609 руб./кв. м, в классе В – 523 руб./кв. м. Средняя ставка аренды составила 595 руб./кв. м (ставки указаны без НДС, с учетом эксплуатационных расходов).

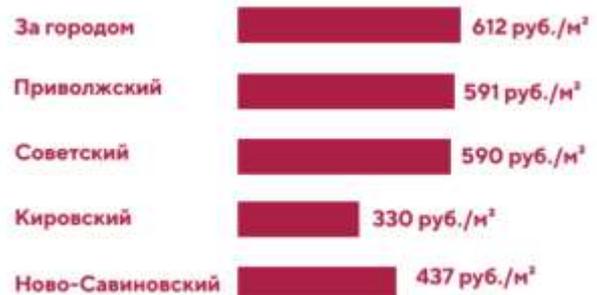
Средняя ставка складской недвижимости по классам на декабрь 2022



Площади объектов, м² и уровень вакансии по районам (класс А и В)



Средняя ставка складской недвижимости по районам на декабрь 2022



* Ставка аренды указана без НДС, включая ОПЕХ по классам А и В

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РЫНКА

Торговая недвижимость

Массовые закрытия магазинов западных ритейлеров влияют на объем нового предложения и общий трафик покупателей, особенно в крупных торговых центрах. Торговые центры, которые сильнее всего пострадали от ухода западных брендов,

рассматривают варианты перепрофилирования своих территорий. За счет создания гибридных пространств продолжают появляться варианты общественных территорий, галерей и дизайнерских ярмарок. Так в мае 2022 года ТРЦ МЕГА в Казани открыла выставку «Точка отсчета», на которой были представлены работы локальных художников, а в июне заработала выставка загородных объектов Татарстана. В ТЦ KazanMall в октябре проводилась выставка недвижимости от ведущих агентств недвижимости Казани.

Объекты с одной функцией (монофункциональные) продолжают работать на микрорайонном и районном уровне. Они все так же будут востребованы в зоне жилой застройки, в местах сильных автомобильных и пешеходных потоков.

Негативным фактором является малый объем нового строительства, который обусловлен как переносом сроков открытия новых ТЦ, так и тенденцией к смене их форматов. Данный фактор свидетельствует о выжидательной позиции девелоперов в планах развития отрасли. В целом рынок фокусируется на объектах небольшого масштаба (5-20 тыс. кв. м), поскольку они опираются на более устойчивую потребительскую аудиторию. Хорошие перспективы наметились у ритейла в составе МФК (многофункциональных комплексов).

Еще одним фактором, который оказывает серьезное влияние на рынок торговой недвижимости, является переход покупателей в онлайн. У владельцев торговых центров формируется стратегическая задача по включению онлайн-заказов в товарооборот физического магазина, альтернативой может стать смена формата торгового центра, включение и расширение развлекательной функции в его составе.

Параллельно уходу международных сетей из торговых центров развивается и встречный интерес со стороны иностранных ритейлеров, которые в 2022 году приняли решение выйти на российский рынок или расшириться – это армянский Alex YVN, турецкие Irekuol и Twist, Enza Home, французский Precise Paris и другие. Однако сохраняющийся высокий уровень риска в экономике и трансформации, происходящие с арендаторами ТЦ, продолжают корректировать планы всех участников рынка, что может привести в 2023 году к росту уровня свободных площадей до 20%.

Стрит-ритейл

Сегмент стрит-ритейла в Казани не был сильно представлен зарубежными брендами, поэтому уход ключевых компаний с российского рынка не оказал влияние на показатели этого сегмента. Помещения стрит-ритейла остаются привлекательными для небольших сетей и имеют высокий интерес среди инвесторов. Негативное влияние на этот интерес может оказать темп роста арендных ставок и рост стоимости продажи помещений, который наметился в прошлом году.

В кризис особенно хорошо показали себя супермаркеты федеральных сетей, они являются самыми надежными арендаторами на сегодняшний день. Также на казанском рынке растет спрос со стороны федеральных продуктовых ритейлеров в сегменте дискаунтеров. Одно из ожидаемых открытий - выход на казанский рынок сети «Чижик» от X5 Retail Group. Конкурентами «Чижика» в Казани могут стать магазины «Магнит Моя цена», «Находка» и «Светофор». Операторы на протяжении 2022 года находились в поиске помещения от 380 до 1000 квадратных метров (в том числе с торговой зоной не менее 260 м).

Продолжается тренд массового перехода покупателей в онлайн, что способствует стремительному развитию форматов даркстор и пунктов выдачи заказов в сегменте стрит-ритейла. По данным АКИТ (Ассоциации компаний интернет-торговли) объем российского рынка интернет-торговли в 2022 году вырос более чем на 30% и достиг 5,17 трлн рублей.

Офисная недвижимость

В 2022 году рынок офисной недвижимости несмотря на неопределенность, вызванную экономическими и политическими факторами, демонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность. Однако активность арендаторов, в большинстве своем, связана с оптимизацией и переездами, а не с расширением площадей и открытиями

дополнительных офисов. Во многих компаниях продолжается сокращение удаленного формата работы и возвращение сотрудников в оффлайн.

В структуре спроса большая доля приходится на транспортные, строительные компании, ИТ-компании, медицинский и образовательный бизнесы, а также госучреждения. При этом арендаторы офисной недвижимости сокращают издержки при заезде и отдают предпочтения готовым объектам. В связи с экономической ситуацией спрос на помещения, требующие отделки и финансовых вложений, значительно сократился.

В целом на рынке казанской офисной недвижимости сохраняется сбалансированная ситуация. Можно прогнозировать, что активность арендаторов при низком вводе новых офисных площадей (класс А) позволит и дальше удерживать вакансию на низком уровне. Незначительно падают цены на старый невостребованный фонд или офисы, удаленные от главных магистралей города. Однако явных предпосылок к заметной коррекции коммерческих условий не прогнозируется.

В целом по стране события года способствовали переходу проектов на модель built-to-suit (строительство под конкретного заказчика). Наблюдается переток непрофильных девелоперов в другие сегменты. По некоторым площадкам с офисным потенциалом девелоперы принимают решение строить жилье. В сегменте коммерческой недвижимости остаются только опытные игроки, у которых есть понимание, как рассчитывать себестоимость офисного проекта, профессионально оценивать локацию и экспертиза в данном сегменте.

Коворкинги в сегодняшних реалиях становятся еще более востребованным сегментом, поскольку дают возможность арендаторам получить быстрое и качественное решение по рабочему пространству. Они сочетают в себе более гибкие условия по аренде и включенный в контракт сервис, нежели классическая аренда с расходами на ремонт и оснащение офиса. Сегодня клиенты коворкингов — это госкомпании, телекоммуникационные компании, банки. В том числе и западные компании, которые реформируют свой бизнес на территории России и имеют совершенно иные запросы в отношении офиса, нежели раньше. На рынке появился тренд на «борьбу за кадры». Поэтому локация офисов, его дизайн и удобство инфраструктуры рядом выходят на первый план при выборе помещений.

Складская недвижимость

Несмотря на сложные экономические и политические вызовы 2022 года казанский рынок складской недвижимости остается самым надежным сегментом рынка коммерческой недвижимости. Это самый стабильный сегмент в ближайшей перспективе, этому способствует расцвет онлайн-торговли и гибридизация оффлайн-операторов. Также растет спрос на производственно-складские помещения со стороны отечественных компаний, которые начали активно развиваться в рамках курса политики на импортозамещение.

Кроме этого, сегодня мы наблюдаем переориентацию поставок: с Москвы и Московской области - на регионы, в связи с чем Казань становится еще более востребованной среди арендаторов складов. Казань обладает перспективной транспортной инфраструктурой. Это связано, во-первых, со снабжением и развитием прилегающих регионов внутри страны, а во-вторых, с логистикой товаров на пути из Азии в Европу и обратно. Через Казань будет проходить автобан Европа-Западный Китай, ключевую часть которого, трассу М-12 (Москва - Казань), правительство обещает проложить к 2024. Все эти факторы подталкивают компании наращивать складские мощности на территории республики.

На протяжении последних лет основными драйверами спроса на складские площади являются e-commerce и классический ритейл, преимущественно продуктовый, развивающийся в том числе и популярный формат дискаунтеров.

При этом, ввиду ограниченности качественного предложения на региональном рынке, сделки совершаются по формату built-to-suit («строительство под клиента»). Этому способствует и специфика запросов ритейлеров, которые часто можно реализовать только путём строительства в соответствии с их требованиями. Таким образом, складской сегмент в очередной раз демонстрирует свою устойчивость перед кризисами. Огромный потенциал e-commerce дает все предпосылки прогнозировать высокий спрос в данном сегменте.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
3. коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
 - промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.
 - недвижимость социально-культурного назначения:
 - здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

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

Объект оценки	Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	Административное здание
Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	Помещение торгового назначения

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

Динамика изменения рынка недвижимости в Республике Татарстан

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

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

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

Отчет №ПДФ-001/05-2023
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%

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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 10. Скидка на торг

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

Корректировка на различие в местоположении

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

Таблица 11. Корректировка на 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 12. Корректировка на местоположение

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

Поправка для данного аналога составляет 0,92.

Поправка на площадь (фактор масштаба)

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁴.

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

3.6. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для

⁴ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 13. НЭИ

Объект оценки	НЭИ
Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	Административное здание
Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	Помещение торгового назначения

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 помещения

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

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

Отчет №ПИФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 14. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Азино-2, ул. Юлиуса Фучика, 82	604	30 833 333	37 000 000	1 этаж	Арт. 24282016.Продается помещение свободного назначения по адресу г. Казань, ул. Фучика, д. 82 (въезд с улицы Завойского), площадью 604 кв. м. в Развлекательно гостиничном комплексе Зилант.Первый этаж встроено пристроенного комплекса. В настоящее время развлекательно обучающий комплекс для лиц пожилого возраста с отличным ремонтом, всеми коммуникациями. Отопление: Автономная газовая котельная.Отдельная входная группа. Вывеска комплекса просматривается с дороги.Закрытая территория, своя парковка для автомобилей,Видеонаблюдение, охранно- пожарная сигнализация.Рядом остановки общественного транспорта, метро.Сделку будет проводить профессиональный сертифицированный агент, прошедший аттестацию в гильдии Риэлторов Республики Татарстан.Наша ответственность застрахована в РЕСО-Гарантия.Принимаем в оплату ваше жильё!Звоните!!! Покажем в удобное для Вас время!Номер объекта: #1/536938/17422	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276870860/	51 049
2	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Куба, ул. Николая Ершова, 57б	292	18 500 000	УСН	2 этаж	Ершова,57б,(рядом с ГТС), офисное помещение на втором этаже трёхэтажного кирпичного пристроя к жилому дому), 292 кв м. Полностью готовое к работе офисное помещение(бывшее отделение Сбербанка), евроремонт, кондиционеры, серверные, видеонаблюдение, сигнализация. Два входа. Идеально для отделения банка. Возможно использование под офис, торговлю и общепит.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/257471726/	63 356
3	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Куба, ул. Николая Ершова, 49в	92	3 750 000	4 500 000	3 этаж	Арт. 35889016 .ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ С АРЕНДАТОРАМИ! ГАБ , окупаемость 8-9 лет.Офисное здание, в самом центре Советского района.. Прикрепляю тех план, со всеми размерами.. Два кабинета 25 и 50 кв.м. + собственный сан. узел.В офисе сделан хороший ремонт, 3 кондиционера, проблем с парковкой нет, свое парковочное место, круглосуточная охрана на 1 первом этаже (консьерж-охрана) Офис расположился недалеко от Русско-Немецкой Швецарии, где прекрасная прогулочная зона. Также недалеко от офиса, есть вся инфраструктура: Банки, БЦ, офисы партнёров и многое другое!Чистая продажа, документы на руках.Рядом улицы: Николая Ершова, Сибирский тракт, Разведчика Ахмерова, Сеченова и др.ЗВОНИТЕ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ! ЧИСТАЯ ПРОДАЖА!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/280842388/	40 761

4.9. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав на объект

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 15. Скидка на торг

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

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

Корректировка на дату оценки

Поправка на время продажи / предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за

основу брались данные близкую к дате оценки. В связи с этим оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

Корректировка на различие в местоположении

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

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на первом этаже здания, объекты-аналоги №2 и №3 расположены в 2 этаже и выше, следовательно, для данных аналогов вводим корректировку.

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

Таблица 16. Этаж расположения

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

Корректировка для объектов-аналогов №2 №3 составляет 1,08.

Для оставшегося аналога №1 корректировка не применяется, так как он расположен, так же, как и объект оценки на первом этаже здания.

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁵.

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Корректировка на функциональное назначение

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

Корректировка на уровень отделки

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

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

⁵ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

Отчет №ПИФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 17. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1259,9 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 259,90	604,00	292,00	92,00
Стоимость объекта, руб.		30 833 333	18 500 000	3 750 000
Стоимость предложения, руб./м ²		51 049	63 356	40 761
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 049	63 356	40 761
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 049	63 356	40 761
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 049	63 356	40 761
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 535	56 514	36 359
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 535	56 514	36 359
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Азино-2, ул. Юлиуса Фучика, 82	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Куба, ул. Николая Ершова, 57б	РТ, г. Казань, Советский, мкр. Куба, ул. Николая Ершова, 49в
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 535	56 514	36 359
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж
Корректировка		1,00	1,08	1,08
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 535	61 035	39 267
Расчетный коэффициент	1214,51	1280,68	1346,09	1450,04
Корректировка на различие в общей площади		-5%	-10%	-16%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 181	55 066	32 890
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 181	55 066	32 890
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 181	55 066	32 890
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			43 712	
Площадь Объекта оценки, м ²			1 259,90	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			55 073 211,86	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			55 073 000	

4.10. 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 18. 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, мкр. Татарская слобода, ул. Нариманова, 40	2169,3	145 000 000	120 833 333	1500	Административное здание. Общая S 2169,3 м ² ; участок S 1 500 м ² с парковкой. Объект расположен в историческом центре города, на первой линии ул. Нариманова, в Вахитовском р-не г. Казани, в пешей доступности от ул. Баумана, Татарстан и Г. Тукая, рядом с озером Кабан, ж/д, речным и автовокзалами, формирующими туристический поток, что обеспечивает хорошую транспортную доступность и развитую инфраструктуру. Для арендаторов предусмотрена собственная парковка. Здание заселено арендаторами. Круглосуточная охрана.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/276398539/	55 702
2	РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Юлиуса Фучика, 155	2935,2	156 000 000	130 000 000	3710	Предлагается к приобретению торговое помещение под супермаркет площадью 2 935.2 кв.м, расположенное в Торговом центре "АЗИНО". ТЦ находится в Советском районе Казани, на улице Юлиуса Фучика, 155 рядом с проспектом Победы и улицами Академика Сахарова, Минская, Закиева. Торговый центр "Азино" имеет районный масштаб, но его посещают жители самых разных районов Казани. Он находится в локации с высокой плотностью населения и большим транспортным потоком. Рядом располагаются торгово-развлекательный центр "Мега Казань", Парк аттракционов, гипермаркеты "Лента", "Ашан" и Castorama.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/281229693/	44 290

Отчет №ПИФ-001/05-2023
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.
3	РТ, г. Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, Проточная ул., 8	4212,6	169 000 000	140 833 333	2051	Административное 9-этажное здание.Общая S 4212,6 м ² ; S земельного участка 2051 м ² .Здание расположено в Кировском районе города недалеко от станции метро Козья Слобода.Перспективное месторасположение отличается близостью к центру и значимым городским объектам, таким как центр семьи Казан , парк Кырлай , городской пляж Нижнее заречье, сквер Молодежный . В непосредственной близости находятся: микрорайоны Гривка и Ягодная Слобода, гипермаркет Metro Cash & Carry, ТРК Тандем, озеро Харовое, популярные жилые комплексы (Ласточкино гнездо, Казан су, Пять звезд), отели , рестораны , крупные учебные заведения. Рядом остановки общественного транспорта.Помещения с ремонтом. Возможна перепланировка в орен -спрасе.Здание эксплуатируется, все инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии.Имеется 3 пассажирских и 1 грузовой лифт, собственная наземная парковка на 50 машиномест.Помещения приспособлены для размещения офисов. Большинство этажей заселено постоянными якорными арендаторами.	https://kazan.ci.ru/sale/commercial/277298023/	33 431

Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Корректировка на стоимость земельного участка

При расчете стоимости здания необходимо рассчитать среднюю стоимость 1 кв.м. земельного участка. Таким образом, после произведенных расчетов средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка, для объектов-аналогов равна 7 147,09 рублей.

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

Таблица 19. Характеристика объектов-аналогов для расчёта стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	1 679	14 900 000	Земельный участок расположен в микрорайоне Аметьево, между ж /д станцией Ометьево и станцией метро. Участок ровной прямоугольной формы .Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОП позволяет рассматривать участок для строительства магазина, объекта обслуживания, автосервиса, автомойки .Функциональная зона, согласно генерального плана г. Казани - 600 (зона размещения объектов внешнего транспорта).Кадастровый номер: 16:50:011365:21	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276402403/	8 874,33
2	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Сабан, д. 3 Б	565	4 500 000	Кадастровый номер 16:50:100401:4281 Участок коммерческого назначения. Согласно ГПЗУ на участке можно разместить торговый объект, мед центр, автосервис и т. п. Вокруг плотная многоэтажная застройка. Все коммуникации рядом. Собственник. Срочно. Быстрым-торг	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57sot_promnaznacheniya_2337578843	7 964,60

Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Адмиралтейская	3 126	22 000 000	Продается земельный участок в Кировском районе г. Казани. Находится в окружении перспективной зоны, застройки жилыми комплексами и городской парковой зоны. Участок идеально подойдет под коммерческую застройку. Находится в 5 минутах езды от Казанского Кремля и центра города! ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!!! Кадастровый номер земельного участка: 16:50:280101:1334. Документы и ГПЗУ участка в наличии.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31_solt_promnaznacheniya_2837616458	7 037,75

Таблица 20. Расчёт стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²		1 679,0	565,0	3 126,0
Стоимость предложения, руб.		14 900 000	4 500 000	22 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		8 874,33	7 964,60	7 037,75
Средневзвешенное значение, руб./м ²		7 958,89		
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 874,33	7 964,60	7 037,75
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 152,21	6 319,90
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 152,21	6 319,90
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 152,21	6 319,90
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 152,21	6 319,90
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 152,21	6 319,90
Назначение	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 152,21	6 319,90
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	РТ, г. Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Сабан, д. 3 Б	РТ, г. Казань, р-н Кировский, ул. Адмиралтейская
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00

Отчет №ПИФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 969,15	7 152,21	6 319,90
Средневзвешенное значение, руб./м²		7 147,09		

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 21. Скидка на торг

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Поправка на дату продажи (оферты)

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

Корректировка на различие в местоположении

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

Объект оценки расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки (IV), объект-аналог №1 расположен в культурном и историческом центре (I), объект-аналог №2 расположен в спальном микрорайоне высотной застройки (III).

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

Таблица 22. *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 23. *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 аналога №1 составляет 0,75.

Поправка для аналога №2 составляет 0,92.

Поправка на площадь (фактор масштаба)

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁶.

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Поправка на назначение

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

Поправка на физический износ

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

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

⁶ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

Таблица 24. Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом⁷

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

Определенное таким образом значение физического износа аналогов представлено в таблице.

Таблица 25. Физическое состояние объектов-аналогов для нежилого помещения

Аналог	Состояние внутренних конструктивных элементов (по описанию риэлтеров)	Физический износ, %.
Объект оценки	В потолках имеются не значительные трещины. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки.	14
№1	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков. Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен. Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы. Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п.	5
№2	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы	5
№3	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки	5

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

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

I - Корректировка на физический износ;

I^o – Физический износ объекта оценки;

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

Поправка на уровень отделки

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

⁷ Источник информации: Таблица была составлена на основании данных Справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве выпуск 61, октябрь 2007, таблица №1 «Физические признаки и значения износа конструкций здания»

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

Таблица 26. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	281,50	2 169,30	2 935,20	4 212,60
Стоимость объекта, руб.		120 833 333	130 000 000	140 833 333
Площадь земельного участка, м ²		1 500	3 710	2 051
Стоимость земельного участка, руб./м²		7 147,09	7 147,09	7 147,09
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		10 720 629	26 515 689	14 658 674
Рыночная стоимость улучшений, руб.		110 112 704	103 484 311	126 174 660
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		98 220 532	92 308 005	112 547 796
Стоимость предложения, руб./м ²		45 278	31 449	26 717
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 277,52	31 448,63	26 716,94
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 277,52	31 448,63	26 716,94
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 277,52	31 448,63	26 716,94
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 277,52	31 448,63	26 716,94
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	РТ, г. Казань, Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Нариманова, 40	РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Юлиуса Фучика, 155	РТ, г. Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, Протоchnая ул., 8
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Культурный и исторический центр	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка		0,75	0,92	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		33 958,14	28 932,74	26 716,94
Расчетный коэффициент	1349,39	1165,61	1138,39	1105,87
Корректировка на различие в общей площади		15,77%	18,53%	22,02%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 313,34	34 293,97	32 600,01
Функциональное назначение	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 313,34	34 293,97	32 600,01
Физический износ, %	14%	5%	5%	5%
Поправка		0,91	0,91	0,91
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 588,92	31 045,07	29 511,59
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 588,92	31 045,07	29 511,59
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			32 048,53	
Площадь Объекта оценки, м ²			281,50	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			9 021 660	
Рыночная стоимость улучшения, округленно, без учета НДС, руб.			9 022 000	

4.11. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 02 апреля 2023 г.:

Таблица 27. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	9 022 000	1 804 400	10 826 400
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	55 073 000	11 014 600	66 087 600
ИТОГО		64 095 000	12 819 000	76 914 000

5. Итоговое заключение

5.1. Сертификат качества

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

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

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

- 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 28. 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-001/05-2023
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 02 апреля 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	9 022 000	1 804 400	10 826 400
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	55 073 000	11 014 600	66 087 600
	ИТОГО	64 095 000	12 819 000	76 914 000

64 095 000 рублей (без НДС)

(Шестьдесят четыре миллиона девяносто пять тысяч) руб.

или:

76 914 000 рублей (с НДС)

(Семьдесят шесть миллионов девятьсот сорок четыре тысячи) руб.

Оценщик:

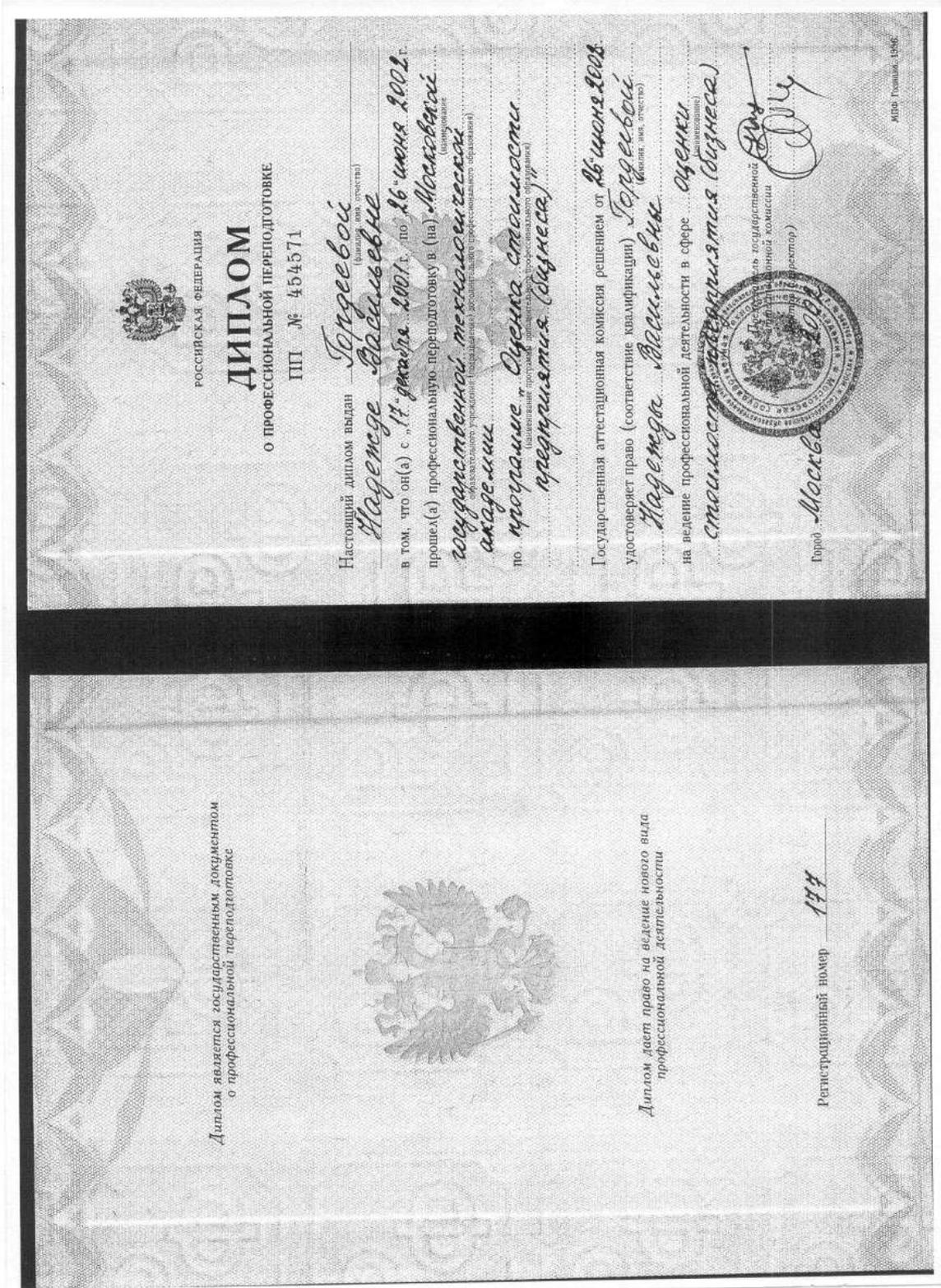


Н. В. Гордеева

02 апреля 2023.

6. Приложения

6.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Торасевой 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 государственной университетской технологии и инноваций образовательного учреждения (образовательного подразделения) по направлению: "Ученская деятельность" (наименование программы, специальности, направления)

в объеме 204 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Государственная деятельность</u>	<u>72</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору Целевой квалификационной группы</u>	<u>32</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

выполнил(а) КСМ (наименование темы)

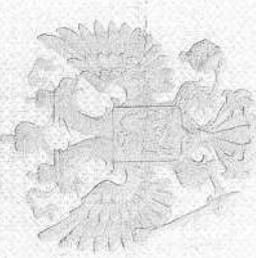
Город Москва 2023

(подпись)

(наименование темы)

(подпись)

Место печати: 1996.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тюльцеву
Ивану Игоревичу (фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 14 апреля 2023 по 23 апреля 2023 г.
 получил(а) статус Специалиста в (обл.) Бухгалтерской профессии
наименования квалификационных требований работных
и квалификационные требования к кандидатам на
по «Менеджменту в бюджетной деятельности»
 (наименование программы повышения квалификации)

в объеме 108 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценки
<u>Бюджетные расходы</u>	<u>72</u>	
<u>Выплаты на выдоху</u>	<u>32</u>	
<u>Налоговый налоговый</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>
<u>счета</u>		

Принят(а) _____ (подпись)

выпущен(а) _____ (подпись)

Город Брянск год 2023



Свидетельство является государственными документами
 в национальной квалификации

Регистрационный номер 2436



 **ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ**
Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
101000, г. Москва, Лотковский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.ecsovet.ru, mail@ecsovet.ru

**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 28.10.2019 г.) выдана по запросу

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

о том, что Гордеева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о названии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

(имя инициалы записаны латинскими буквами, содержащиеся в реестре члена саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебедевский



г. Казань, Россия

«20» июня 2022 г.

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

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

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

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
Казанский филиал
ИП № 50/035/2017
Заместитель директора по корпоративным продажам Казанского филиала
Брюханова Роза Федюиловна
руководитель блока
должность

Ф.И.О.
Доверенность №4121/21N от 18.04.2021 г.

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

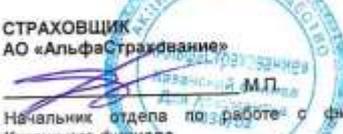


г. Казань, Россия

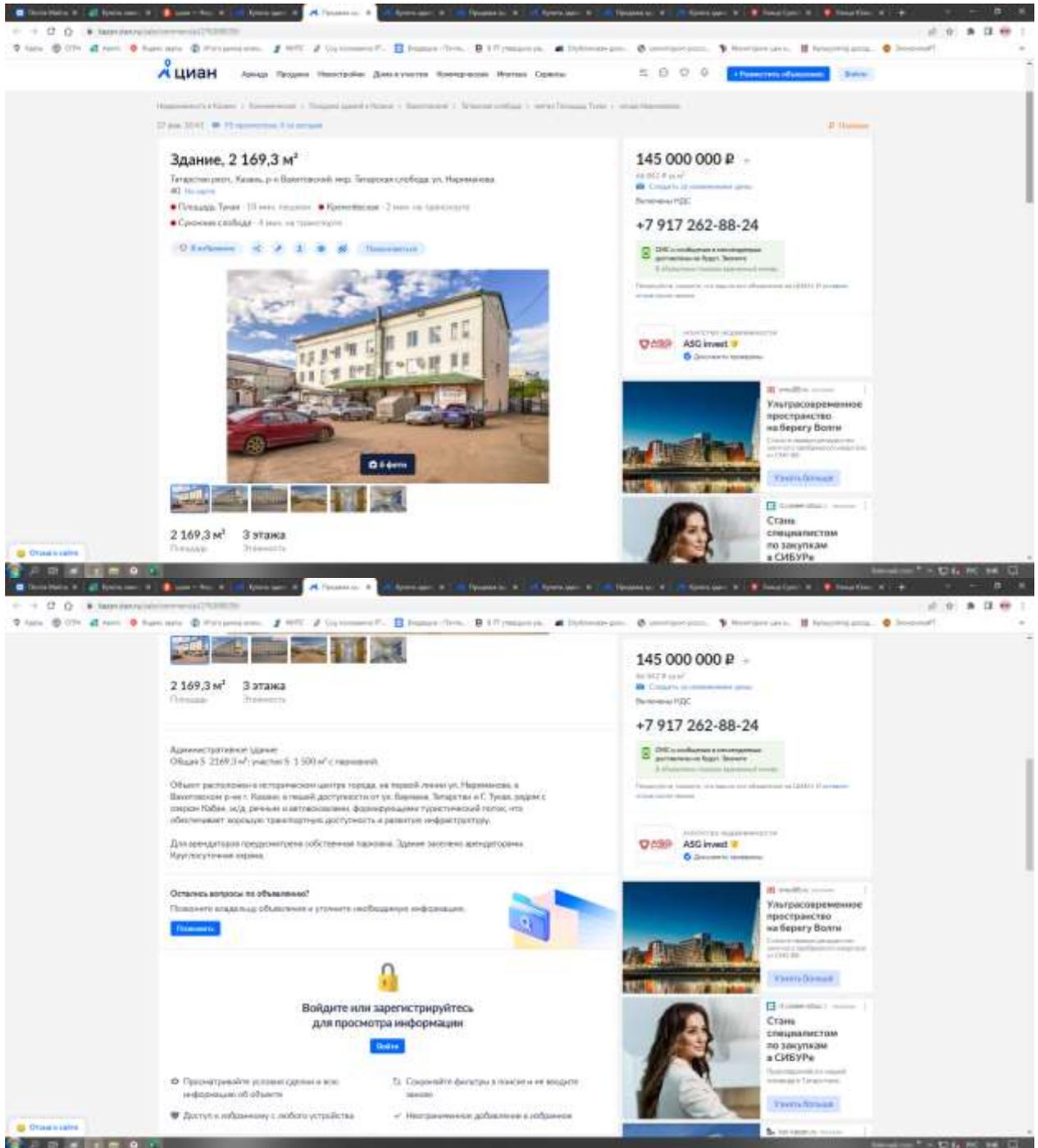
«03» августа 2022 г.

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

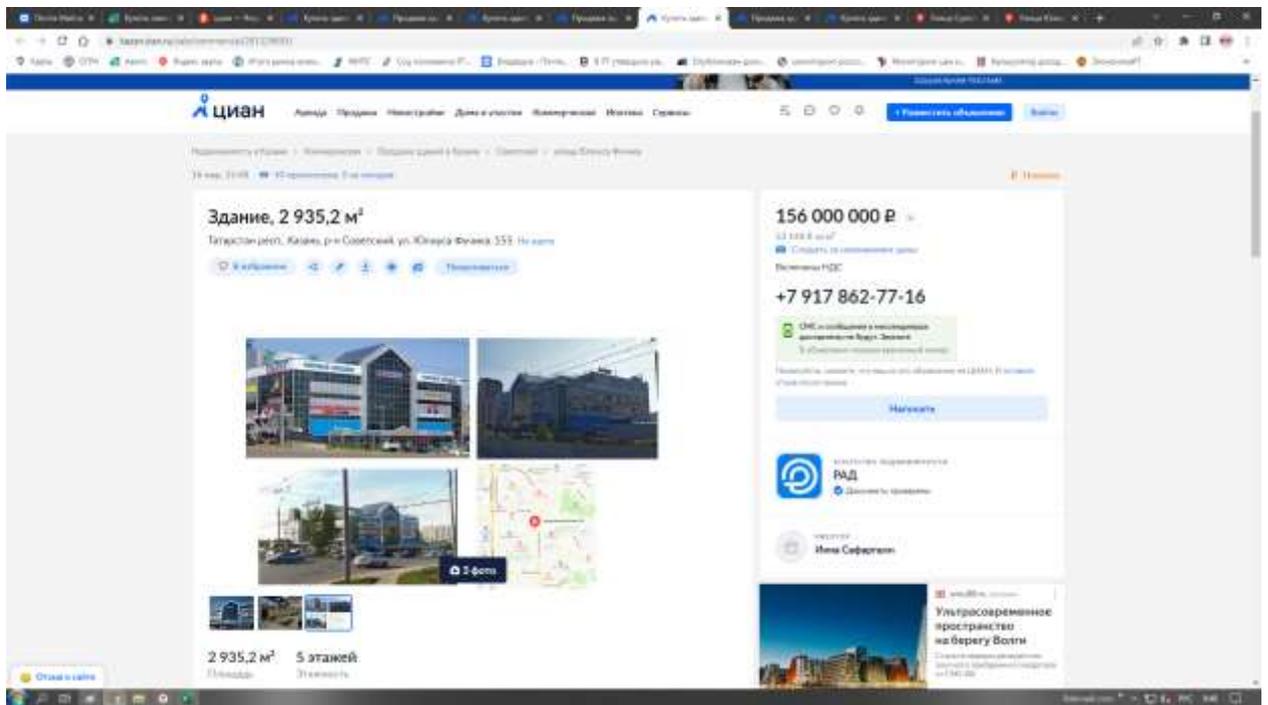
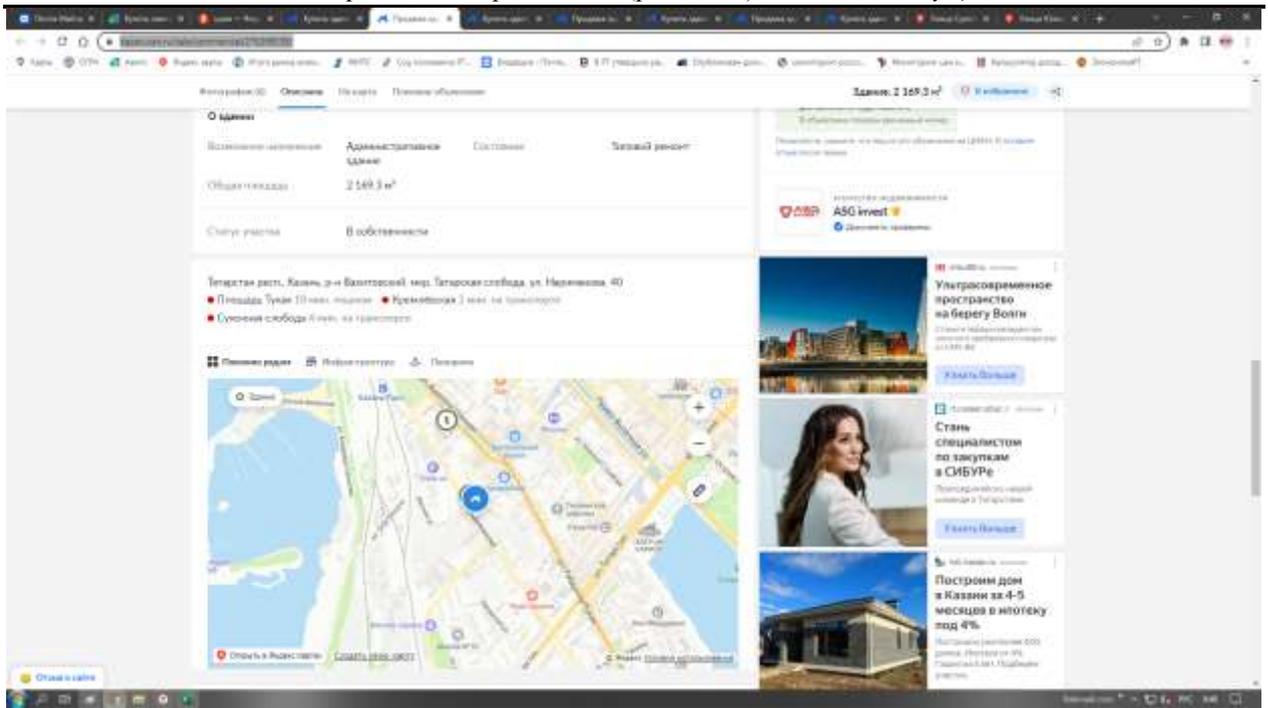
Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500027/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет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

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

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

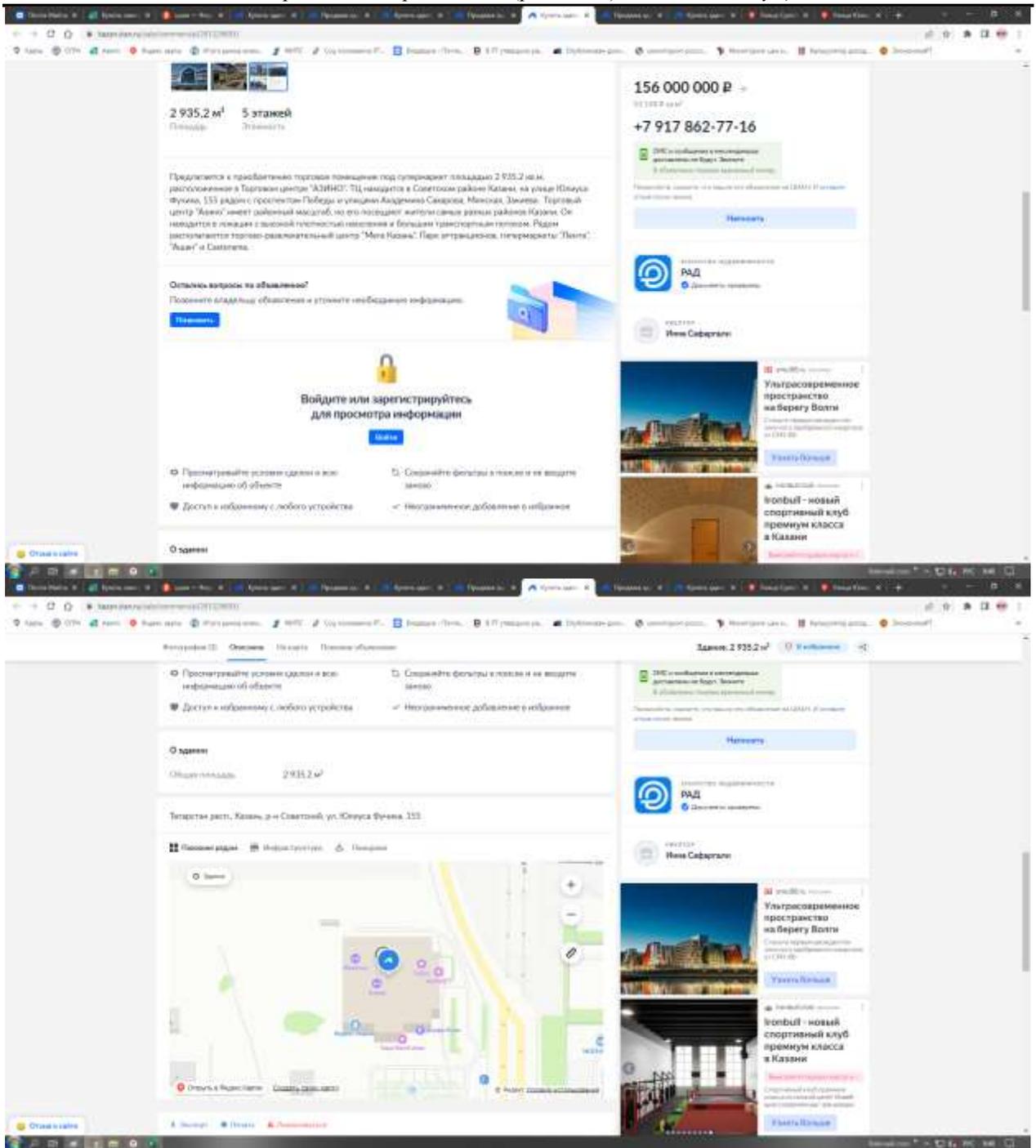
6.2. Объявления СМИ



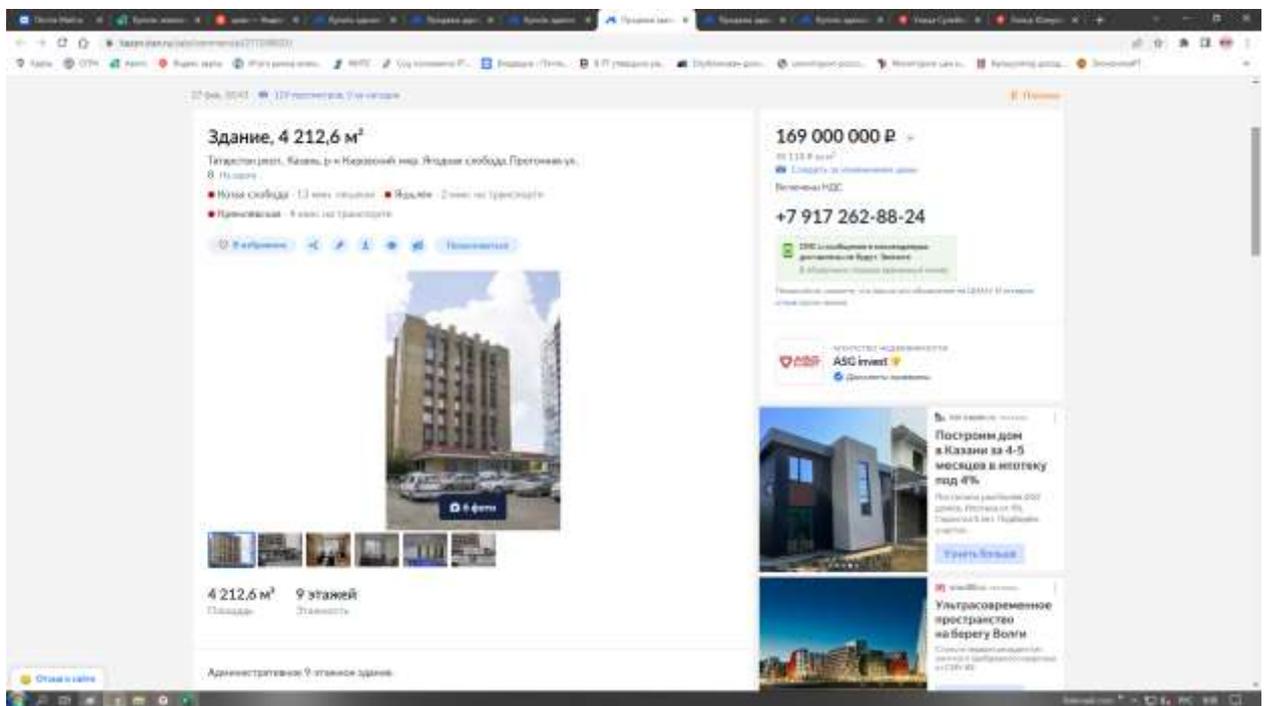
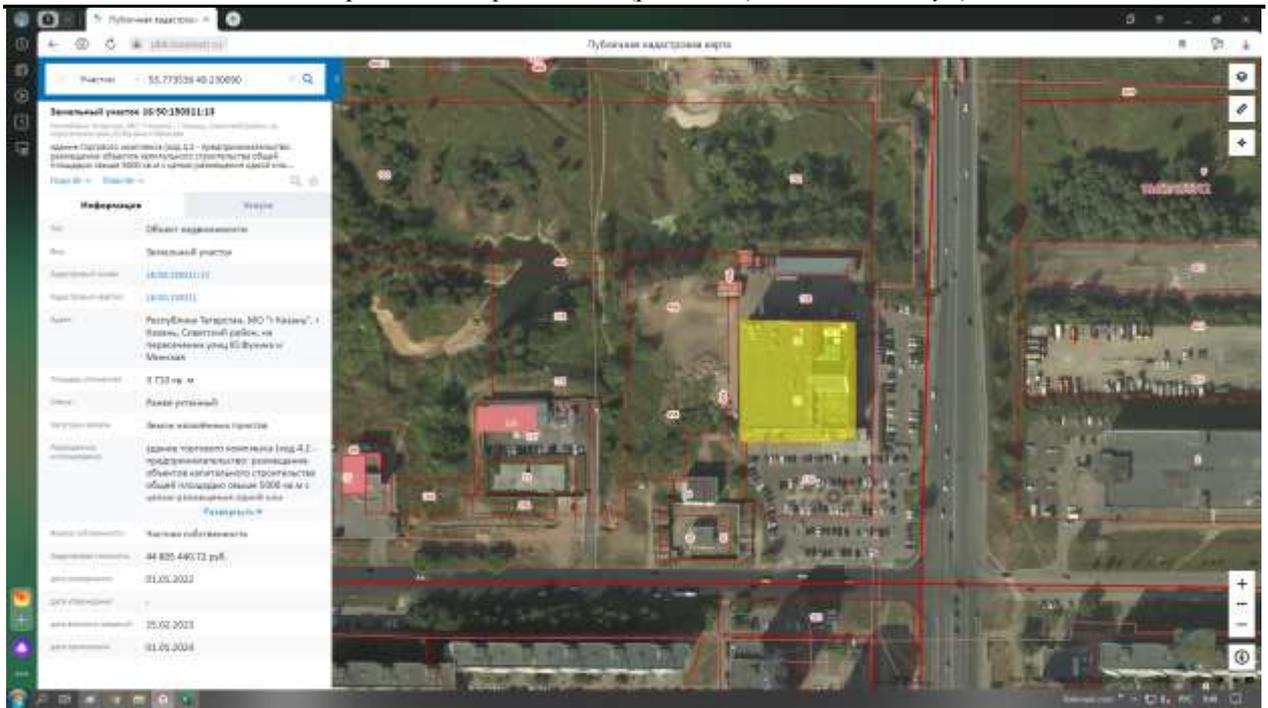
Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



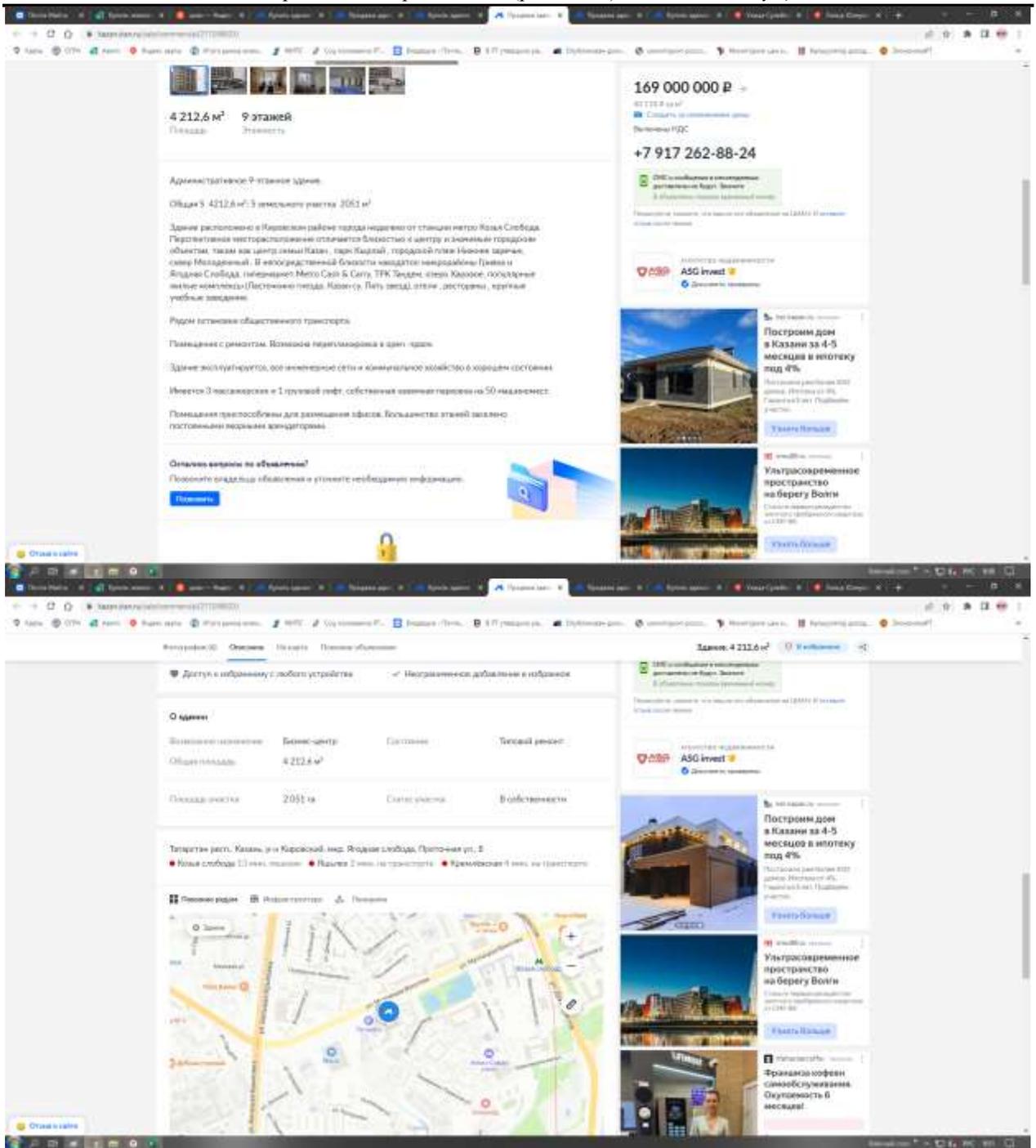
Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



6.3. Документы на Объект оценки

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50-060623-1011			
Номер кадастрового квартала:	16:50-060623		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.10.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 92-401-002-000059560-000А:21004 03.06.2013 Отделение по г.Казань филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан		
Местоположение:	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Седова, д.1, Нежилое помещение №1004		
Площадь, м2:	1259,9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещения №1004		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Цокольный этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	5355404.14		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50-060623-39		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 1292,3 кв.м. Кирялова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА № [номер] ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		
	Сертификат: 897677571357-ММ-1571130178344538050 Выданы: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Выписка получена на АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФД ФРТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 36
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:16
7-10

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50-060623-1011			
1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/180/2014-812 23.12.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.12.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/180/2014-812
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.12.2014 по 02.03.2024 с 29.12.2014 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТА № [номер] ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		
	Сертификат: 897677571357-ММ-1571130178344538050 Выданы: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Выписка получена на АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФД ФРТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 36
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:16
7-10

Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ РТ
с. Казань, ул. Петербургская, 25

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:16
7.10



полное наименование должности

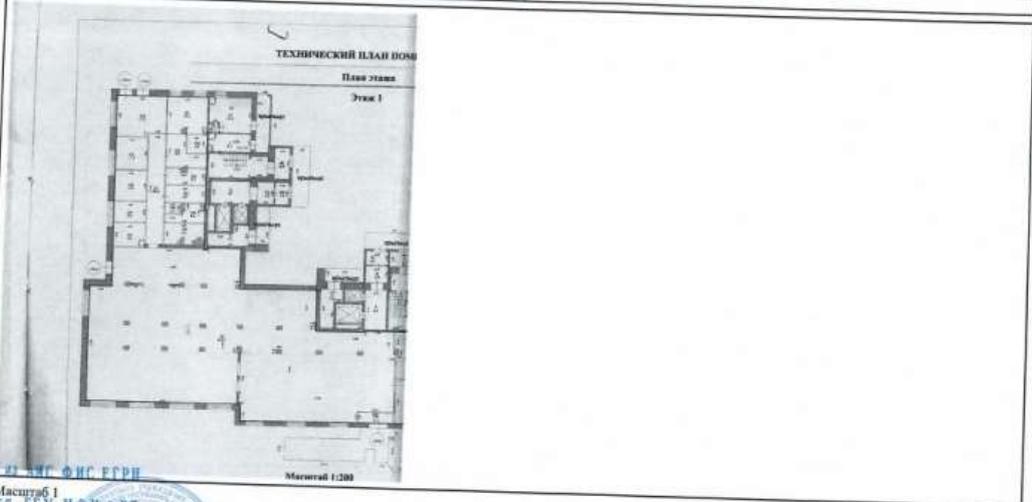
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767571357 МП 15711381703445006050
Выдана: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

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



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ РТ
с. Казань, ул. Петербургская, 25

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:16
7.10



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767571357 МП 15711381703445006050
Выдана: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

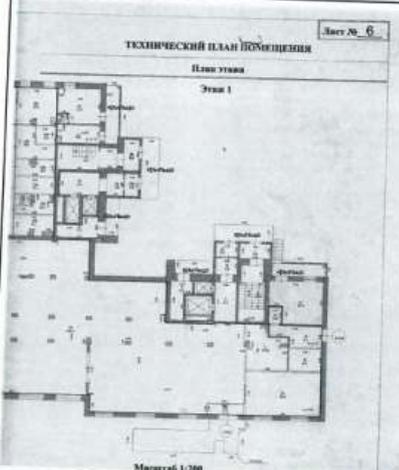
Помещение			Лист 5
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1	

Технический план помещения

Лист № 6

План этажа

Этаж 1



Масштаб 1:200

Масштаб 1

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОИ ФРП
г. Казань ул. ДЕТЕРБУРГСКАЯ, 29

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

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРИЯ АИ 201
Сертификат: 897677125744453711381783445026050
Владимир Радослав
Действительно с 23.01.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

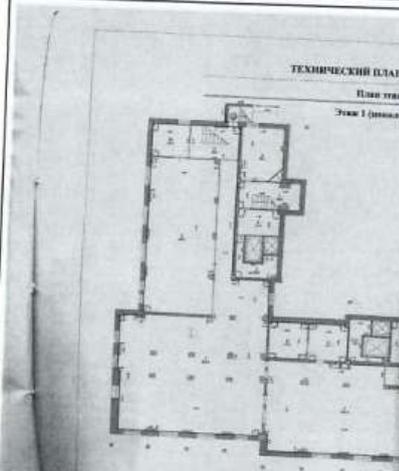
Помещение			Лист 6
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1	

Технический план помещения

Лист № 6

План этажа

Этаж 1 (присоединенный)



Масштаб 1:200

Масштаб 1

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОИ ФРП
г. Казань ул. ДЕТЕРБУРГСКАЯ, 29

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

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРИЯ АИ 201
Сертификат: 897677125744453711381783445026050
Владимир Радослав
Действительно с 23.01.2021 по 23.06.2022

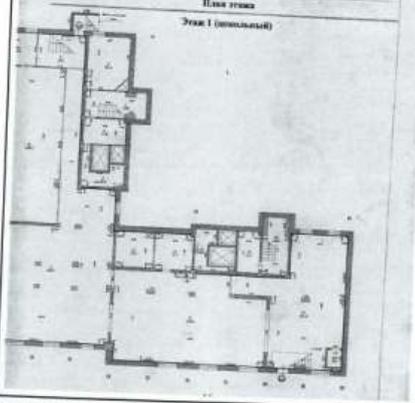
инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ Лист № 7

Имя этажа
Этаж 1 (инвентарный)



Масштаб 1

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ТРИКОЛСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
С КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23

Уполномоченный сотрудник
Исмаилов А.Р.
ИРЕМЬ 10.10.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СМЕРДИНОВ СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ

Сигнатура: 297077571327...
Владелец: Государств
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

55 2984

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
исполняет законные функции органа регистрации прав

ОГВННН

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

13.09.2021

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-129861098	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	16:50:160208:2797
Номер кадастрового квартала:	16:50:160208
Дата присвоения кадастрового номера:	14.03.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 11608; Условный номер 16-16-01/110/2006-594
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А
Площадь, м2:	281,5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, и том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1981
Кадастровая стоимость, руб.:	11245063,61
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160208:40
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажей), отсутствуют.
Получатель выписки:	Леонова Анна Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" ЛУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

СОВЕТСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ

г. Казань, ул. Пролетарская, 23

Уполномоченный сотрудник
Ахметов Фархад Фархадович

ДАТА 04.10.2021Г



*Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Раздел 2 Лист 2

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

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

Выписка получена из ФГИС ЕГРН

СОВЕТСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ

г. Казань, ул. Пролетарский проспект, д. 214

Уполномоченный сотрудник

Ахтямова Рузальна Фаридовна

дата 04.10.2021г



Лист 3

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

Выписка получена из ФГИС ЕГРН

СОВЕТСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ

г. Казань, ул. Пролетарский проспект, д. 214

Уполномоченный сотрудник

Ахтямова Рузальна Фаридовна

дата 04.10.2021г



*Отчет №ПДФ-001/05-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

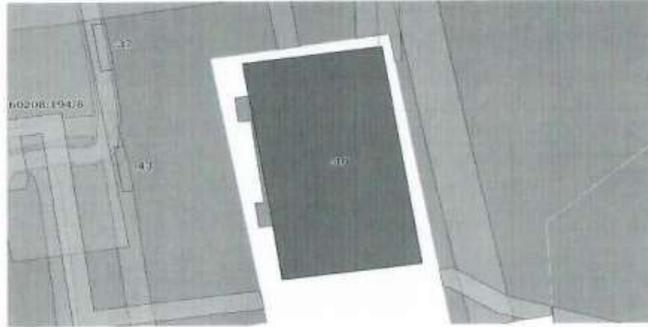
Раздел 4 Лист 4

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

Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВН-002/2021-129861098			
Кадастровый номер:		16:50:160208.2797	

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



Выписка получена из ФГИС ЕГРН

Советский район ГБУ МФЦ г. Казань
Масштаб 1:5000 Выдел № 214

Уполномоченный на подписание наименование должности
Александр Рудольф Фридрих

Условные обозначения:



подпись
М.П.

инициалы, фамилия

Дата 04.10.2021г