

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»
Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515
р/с 40702810307500012009 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», г.Москва,
к/с 30101810845250000999, БИК 044525999
ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

Заказчик: ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Шаяпин»

Собственник: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ
недвижимости «Шаяпин» под управлением ООО
«Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 06.12.2022г.

Дата составления отчета: 06.12.2022 г.

Отчёт №1767-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	11
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	12
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	13
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	19
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	43
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	43
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	43
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	60
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	61
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	62
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....	64

Уважаемый Ильяс Зуфарович!

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалыпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 28.11.2022г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шалыпин».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включаемых в состав ЗПИФ недвижимости «Шалыпин» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объеме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщики пришли к заключению, что:

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 06.12.2022Г. СОСТАВЛЯЕТ: 19 741 180 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ Сорок одна тысяча сто ВОСЕМЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 3 031 167 (ТРИ МИЛЛИОНА ТРИДЦАТЬ одна ТЫСЯЧА сто шЕстьДЕСЯТ СЕМЬ) РУБЛЯ НДС:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	15 155 833	3 031 167	18 187 000
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 554 180	0,00	1 554 180
Итого стоимость, руб.			16 710 013	3 031 167	19 741 180

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость объектов оценки.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам

**Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика
Право Сервис»/Оценщик**



Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;					
Объекты оценки с указанием характеристик		1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.			
Балансовая стоимость		Данные не представлены			
Собственник объекта оценки		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалыпин» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»			
Основание проведения оценки		Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 28.11.2022г.			
Вид определяемой стоимости		Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н			
Цель оценки		Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»			
Предполагаемое использование результатов оценки		1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 06.12.2022г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.			
Правоподтверждающие документы		Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту			
Дата оценки		06.12.2022 г.			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;					
№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	Не применялся	18 187 000	Не применялся

2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	Не применялся	1 554 180	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 19 741 180 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ Сорок одна тысяча сто ВОСЕМЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 3 031 167 (ТРИ МИЛЛИОНА ТРИДЦАТЬ одна ТЫСЯЧА сто шестидесят семь) РУБЛЯ НДС, В СОСТАВЕ:					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	15 155 833	3 031 167	18 187 000
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 554 180	0,00	1 554 180
Итого стоимость, руб.			16 710 013	3 031 167	19 741 180

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалыпин», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице временно исполняющего обязанности генерального директора Набиева Ильяса Зуфаровича, действующего на основании Доверенности от 19.07.2022, зарегистрированной в реестре №16/183-н/16-2022-6-644, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Карасёва Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №10/11 от «23» августа 2011 г. и являющееся неотъемлемой частью указанного Договора.

1.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.
Права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 06.12.2022г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	06.12.2022г.
Специальные допущения	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл.II, ФСО III от 14.04.2022г)
Иные существенные допущения	Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющей внутренней архитектурой указанной программы. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
Ограничения оценки	Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки. Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.
Ограничения на использование,	Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.

распространение и публикацию отчета об оценке	От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	6 рабочих дней
Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя	Конфиденциальная информация, НДС не облагается.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»
ИНН/КПП	7716580524/165501001
ОГРН	5077746957426
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Карасёв Денис Александрович
Местонахождение оценщика	420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 023646-1 от 02.07.2021г. Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», Срок действия до 02.07.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500017/22 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2022г. по 27.05.2023г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	karassev-ne@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика Право Сервис»

Местонахождение	420107, РТ г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. (34)515
ОГРН	1021602841369
Дата присвоения ОГРН	14.11.2002 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500014/22 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2022г. по 30.03.2023г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН, р/с 40702810307500012009 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», г.Москва, к/с 30101810845250000999, БИК 044525999
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
4. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.
5. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
6. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
8. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСО№7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
9. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для целей кредитования, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
11. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
12. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
13. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, справедливая стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru);
- Информационный портал <http://www.zemlemer.ru>;
- Информационный портал <http://www.roszem.ru>;
- Газета «Из рук в руки» <http://irr.ru>;
- Информационный портал <http://www.zem.ru>;
- Информационный портал <https://kazan.cian.ru>;
- Информационный портал <https://www.avito.ru>;
- Информационный портал «Народная земля» - <http://www.narzem.ru>;
- Информационный портал - <https://torgi.gov.ru>;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики (далее Оценщики) настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с:

- законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и являющимися обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества;
- федеральным стандартом ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Международными стандартами финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утвержденным Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года);
- Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МСО 1-4, а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности..

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении

которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

справедливая стоимость;
инвестиционная стоимость;
ликвидационная стоимость;
кадастровая стоимость.

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Справедливая стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

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

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть

отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Балансовая стоимость – стоимость, по которой учитывается актив после вычета начисленных амортизационных отчислений (амортизации) и начисленных убытков от обесценения.

Активный рынок – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Ожидаемый поток денежных средств – взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

Исходные данные – допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: (а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); (б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Наиболее выгодный рынок – рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

Риск невыполнения обязательств – риск того, что предприятие не выполнит

обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

Наблюдаемые исходные данные – исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Основной рынок – рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Транспортные расходы – расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

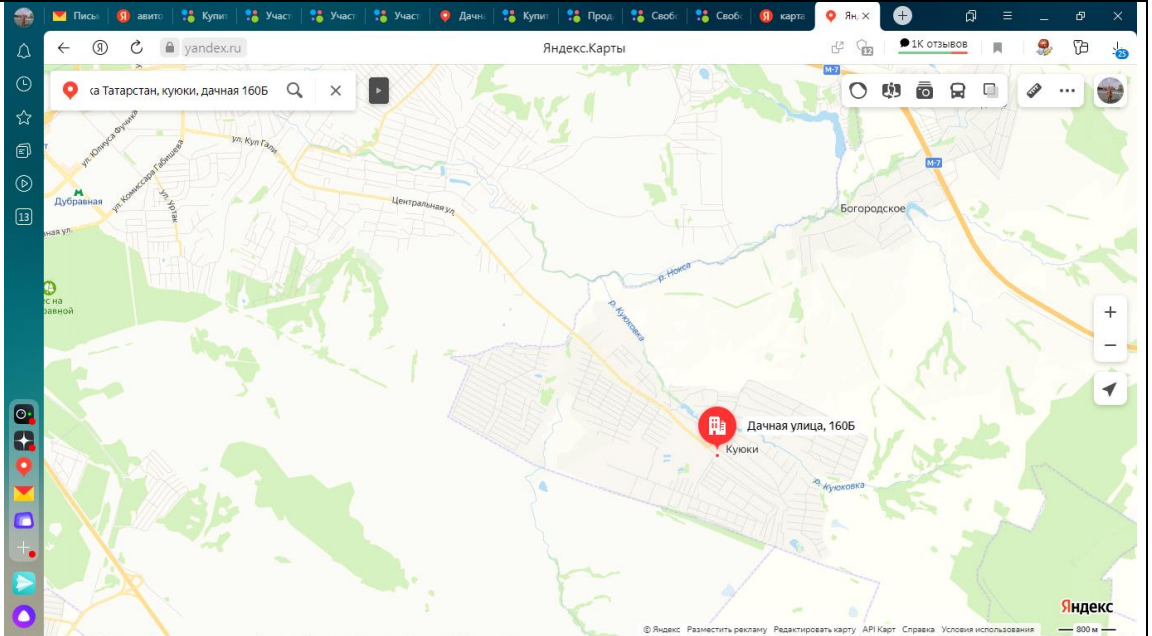
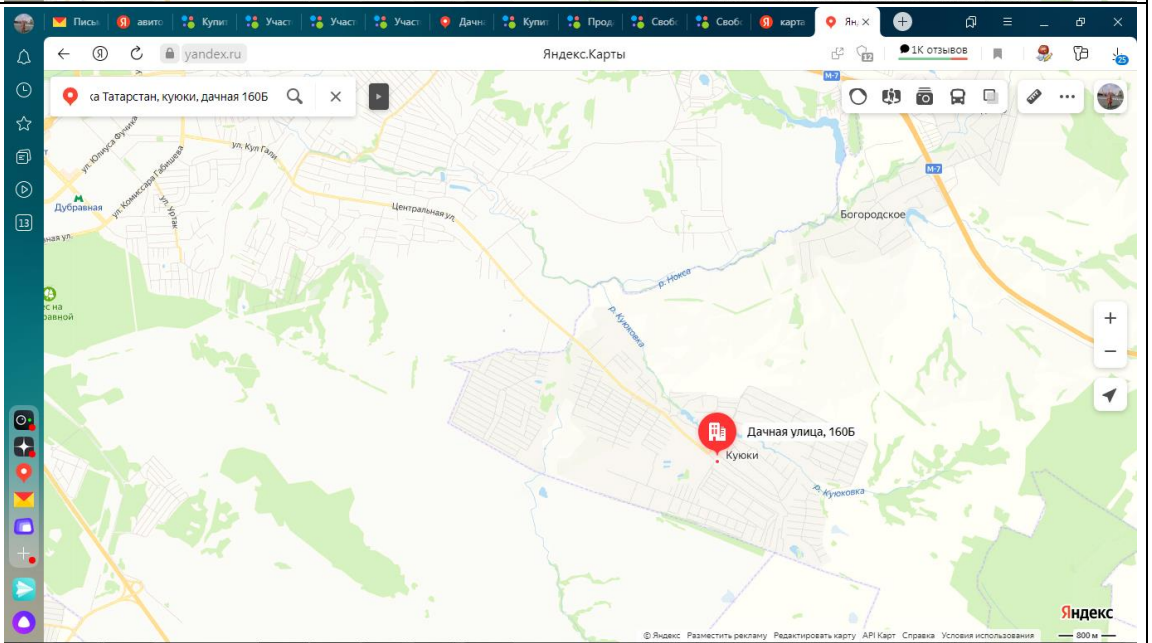
Единица учета – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Замытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалыпин». В состав оцениваемых объектов включены 1 земельный участок и 1 отдельно стоящее здание.

Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.

№ п/п	Адрес	Местоположение
1	422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560	
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, 16:33:140304:316	

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

В соответствии с главой V, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года, при определении стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

В настоящее время отмечается замедление роста мировой экономики¹ после динамичного выхода из рецессии, которую вызвала пандемия. После активного возобновления роста во второй половине 2020 года темпы восстановления мировой экономики снизились в первом полугодии 2021 года на фоне новых всплесков COVID-19. Рост международной торговли утратил динамику на фоне замедления роста мировой экономики и сохранения проблем с поставками.

В первом полугодии 2021 года отмечалось активное восстановление экономики России, и, как ожидается, экономический рост составит 4,3% с потерей динамики во втором полугодии.

После того, как ограничения, введенные в связи с коронавирусной инфекцией, были частично отменены в конце 2020 года и начале 2021 года, потребительский спрос, подогреваемый сбережениями, накопившимися в течение 2020 года, и стремительным ростом кредитования, резко вырос во втором квартале. Кроме того, во втором квартале 2021 года отмечалась высокая инвестиционная активность, а профицит счета текущих операций достиг многолетнего максимума на фоне повышенных цен на сырьевые товары и низкого уровня выездного туризма и составил за период с января до конца сентября 2021 года 82 млрд долларов США.

Однако к началу осени стало очевидным наступление новой разрушительной волны эпидемии COVID-19, что в сочетании с относительно низким уровнем вакцинации создает угрозу и для экономики, и для здоровья населения. В третьем квартале темпы роста экономики замедлились на фоне новых мер по борьбе с коронавирусом и затухания всплеска потребительской активности.

В 2021 году в России произошло ускорение инфляции на фоне предпринимаемых усилий по сдерживанию высокого спроса, роста цен на сырьевые товары и проблем с поставками. Банк России был одним из первых центральных банков, приступивших к ужесточению денежно-кредитной

¹ <https://www.vsemirnyjbank.org/ru/country/russia/publication/rer>

политики в 2021 году после того, как в декабре 2020 года инфляция превысила установленный целевой ориентир. Начиная с марта, ключевая ставка повышалась шесть раз – в общей сложности на 325 базисных пунктов – и в конце октября составила 7,5%. Это позволило поддержать реальные рыночные процентные ставки на уровне, близком к нулю, и перейти от стимулирующей денежно-кредитной политике к нейтральной.

До сих пор российский банковский сектор проявлял устойчивость к воздействиям пандемии COVID-19, и в настоящее время восстановление экономики способствует улучшению балансов банков в то время, как стремительный рост кредитования стал замедляться.

За первые девять месяцев текущего года доходы федерального бюджета заметно увеличились: объем нефтегазовых доходов вырос на 60%, а поступления от НДС, НДФЛ и налога на прибыль организаций выросли примерно на 30% каждый. Общий дефицит бюджета (четырехквартальная скользящая средняя) сократился с 3,8% в конце 2020 года примерно до 1% в третьем квартале 2021 года. С учетом большого объема нефтегазовых поступлений Банк России, действуя от имени правительства, в период с января по ноябрь 2021 года купил иностранную валюту на сумму 35 млрд долларов США для зачисления в Фонд национального благосостояния в 2022 году.

Рынки труда также восстановились. Во втором квартале 2021 года количество объявлений о вакансиях, размещаемых работодателями, подскочило на 24% к аналогичному периоду прошлого года, а отношение числа безработных к количеству объявлений о вакансиях сократилось.

Реальная заработная плата, выросшая чуть больше чем на 2% в 2020 году, продолжала расти с января по конец августа текущего года со средней скоростью 2,5%.

Прогноз развития экономики

По прогнозам, в 2022 году темпы экономического роста в России составят 2,4% благодаря сохранению высокого уровня активности в нефтяном секторе, а затем замедлятся до 1,8% в 2023 году. Негативное влияние на динамику роста могут оказать периодически вводимые меры по борьбе с пандемией пока уровень вакцинации остается низким.

Неопределенность в отношении инфляции остается высокой. Если инфляция окажется более устойчивой, чем ожидается, или экономика столкнется с препятствиями, вызванными сворачиванием программы количественного смягчения в США, вероятно, придется дольше придерживаться более жесткой денежно-кредитной политики, что также окажет негативное влияние на прогноз роста экономики.

В долгосрочной перспективе развитие российской экономики будет зависеть от целого ряда факторов. В частности, в России по-прежнему отмечается довольно низкий потенциал роста, и, если эта проблема не будет решена, она будет ограничивать возможности страны в части достижения ею целей высокого уровня в области развития, а также увеличения доходов и повышения уровня жизни населения. Успех будет зависеть от укрепления принципов экономической политики и рыночных стимулов к тому, чтобы предприятия конкурировали между собой, внедряли инновации и создавали добавленную стоимость как внутри страны, так и за счет участия в глобальных цепочках создания добавленной стоимости.

Другим фактором, который будет оказывать влияние на экономику России в долгосрочной перспективе, является новая Стратегия долгосрочного развития Российской Федерации с низким уровнем выбросов парниковых газов, опубликованная Правительством РФ 29 октября 2021 года. Она открывает возможность ускорения «зеленого» экономического роста, представляя гораздо более амбициозный сценарий противодействия изменению климата, предусматривающий сокращение чистой эмиссии парниковых газов на 70% к 2050 году, а через 10 лет после этого – достижение чистой углеродной нейтральности.

Одновременно с экологизацией экономики эта стратегия предусматривает ускорение экономического роста и ставит целью достижение средних темпов роста не менее 3% в год. Эта амбициозная двойная задача ускорения экономического роста и экологизации экономики потребует принятия мер, направленных на устранение существующих препятствий для роста, и повышения конкурентоспособности экономики, наряду с ограничением издержек, связанных с «зеленым» переходом, и использованием всех возможностей, которые он может создать.

Рейтинговое агентство «РИА Рейтинг»² медиагруппы МИА «Россия сегодня» проанализировало социально-экономическое положение регионов РФ по итогам первого полугодия 2021 года.

По итогам первого полугодия 2021 года основные макроэкономические показатели продемонстрировали положительную динамику. Существенное влияние на это оказал фактор низкой базы прошлого года, когда были введены строгие карантинные ограничения. По данным Росстата, увеличение ВВП в I полугодии 2021 года составило 4,8%. Рост произошел в промышленности, строительстве, торговле, выросли реальные денежные доходы населения, снизилась безработица.

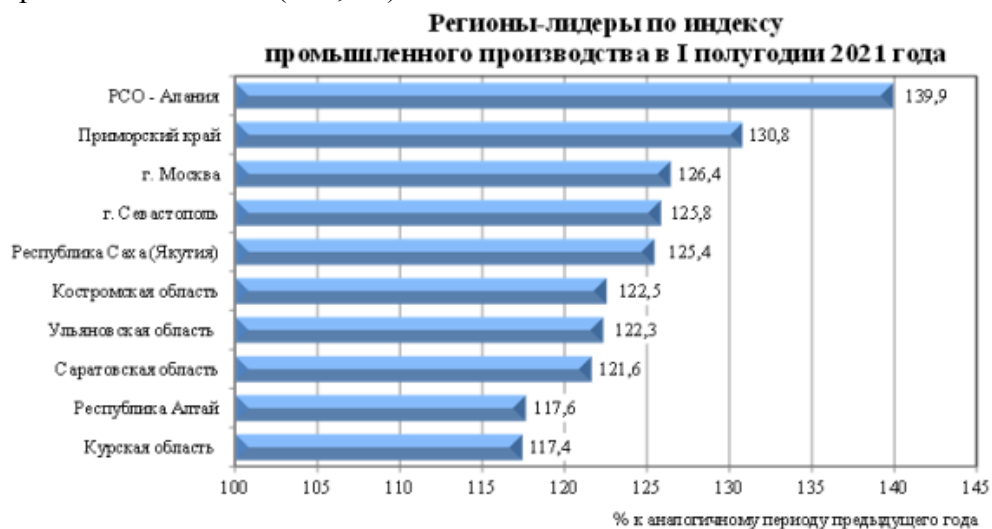
Общие показатели по стране складывались из результатов отдельных регионов, динамика макроэкономических показателей в которых была не всегда однородной. В целях оценки региональных тенденций экономического развития эксперты Рейтингового агентства «РИА Рейтинг» медиагруппы МИА «Россия сегодня» провели анализ социально-экономического развития субъектов РФ в I полугодии 2021 года, результаты которого приведены в аналитическом бюллетене «Социально-экономическое положение регионов РФ – итоги I полугодия 2021 года».

По итогам первого полугодия 2021 года промышленное производство в РФ выросло на 4,0%. При этом в январе и феврале было падение производства, а начиная с марта, промышленный сектор демонстрировал положительную динамику. Одновременно с ростом промышленного производства в целом по стране увеличилось и число субъектов РФ с положительной динамикой промпроизводства. Таких регионов стало 62, что на 16 больше, чем по итогам первого полугодия прошлого года.

Лидером по динамике промышленного производства в первом полугодии 2021 года стала Республика Северная Осетия-Алания, где темп роста составил 39,9%. Существенное влияние на такой результат оказало увеличение производства в сфере водоснабжения (более чем в 2,8 раза).

Второе место по темпам роста занял Приморский край. По итогам первого полугодия 2021 года промпроизводство здесь выросло на 30,8%. Такую динамику обеспечило увеличение производства в сфере обработки.

Третью позицию по росту промышленности занимает г. Москва (+26,4%). Увеличению промпроизводства здесь в наибольшей степени поспособствовал рост в обрабатывающей сфере (+27,4%) и в сфере водоснабжения (+41,6%).



Источник: Росстат

Регионы-лидеры по индексу промышленного производства в I полугодии 2021 года

Снизилось промышленное производство по итогам I полугодия 2021 года в 23 субъектах РФ. Наиболее значительный спад произошел в Кабардино-Балкарской Республике. Индекс промышленного производства здесь составил 88,5% по отношению к первому полугодию прошлого года. На такой результат оказало влияние существенное падение производства в сфере обработки.

² <https://riarating.ru/regions/20210921/630208818.html>

Также более чем на 10% промышленное производство снизилось в Сахалинской области и в Еврейской автономной области.

Производство в обрабатывающей сфере по итогам первого полугодия 2021 года выросло в 70 регионах. По сравнению с первым полугодием прошлого года их число увеличилось на 21.

Лидером стал г. Севастополь, где производство в обрабатывающей сфере выросло на 64,8%. Высокая динамика здесь отмечается в производстве бумаги и бумажных изделий, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, а также в сфере ремонта и монтажа машин и оборудования.

В тройку лидеров по росту производства в обрабатывающей отрасли также вошли Приморский край и Курская область, где увеличение составило более 35%.

Строительная сфера продемонстрировала рост, положительная динамика отмечается больше чем в половине регионов

По итогам I полугодия 2021 года в строительной отрасли в целом по стране произошло увеличение. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», вырос на 6,4%. При этом за аналогичный период прошлого года в строительной сфере было падение на 1,2%.

Среди регионов РФ лидером по темпам роста строительных работ в первом полугодии 2021 года стал г. Севастополь, где объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», вырос более чем в 3,5 раза. Также существенное увеличение (более чем в 2,8 раза) произошло в Иркутской области. Еще в четырех регионах объем строительных работ вырос более чем на 50%. Всего же позитивная динамика строительной отрасли отмечается в 51 субъекте РФ, что на восемь больше, чем по итогам первого полугодия прошлого года.

По итогам первого полугодия 2021 года объем инвестиций в основной капитал в РФ увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,3%. При этом по итогам первого полугодия 2020 года отмечалось падение показателя на 1,8%.

Объем инвестиций в основной капитал в первом полугодии 2021 года увеличился в 51 субъекте РФ. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года число регионов с положительной динамикой объема инвестиций увеличилось на 13.

Лидером по темпам роста объема инвестиций стал г. Севастополь, где показатель увеличился более чем в 2,2 раза. Еще в девяти регионах рост превысил 40%.

Почти во всех субъектах РФ вырос оборот розничной торговли

В розничной торговле отмечается положительная динамика. По итогам I полугодия 2021 года рост оборота розничной торговли составил 10,2%. В аналогичном периоде прошлого года здесь был спад на 5,4%.

Рост оборота розничной торговли произошел в 80 субъектах РФ. Наиболее существенный - в Республике Адыгея (+24,4%), Краснодарском крае (+20,5%) и в Чеченской Республике (+19,5%). Всего же более чем на 15% оборот розничной торговли увеличился в 13 регионах.

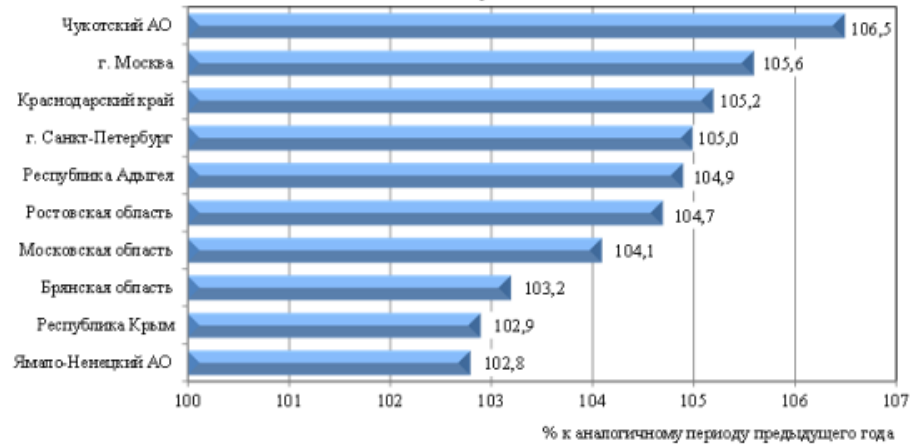
Снижение показателя произошло только в пяти субъектах РФ: в Мурманской области, Томской области, Ненецком автономном округе, Омской области и в Свердловской области.

Увеличились реальные денежные доходы населения, рост показателя произошел в 38 регионах

По итогам первого полугодия 2021 года, согласно данным Росстата, реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года выросли на 2,4% против падения на 3,1% в январе-июне 2020 года.

Реальные денежные доходы населения выросли в 38 субъектах РФ. Наиболее существенный рост произошел в Чукотском автономном округе, г. Москве и в Краснодарском крае (более 5%).

Регионы-лидеры по росту реальных денежных доходов населения в I полугодии 2021 года



Источник: Росстат

Регионы-лидеры по росту реальных денежных доходов населения в I полугодии 2021 года

Падение реальных денежных доходов произошло в 47 регионах. Самое значительное сокращение показателя отмечается в Ненецком автономном округе (-6,0%). Еще в трех регионах падение превысило 3,5%.

По итогам первого полугодия 2021 года номинальная заработная плата в РФ выросла на 9,4%. По сравнению с первым полугодием прошлого года темп роста заработной платы увеличился (по итогам января-июня 2020 года номинальная заработная плата в целом по РФ выросла на 5,8%).

Увеличение заработной платы произошло во всех субъектах РФ. Наиболее существенный рост отмечен в г. Севастополь, Республике Татарстан, г. Санкт-Петербург и в Хабаровском крае (более 11%).

Отношение денежных доходов населения к стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг по итогам первого полугодия 2021 года по РФ составило 1,99. При этом в первом полугодии прошлого года значение показателя было 1,95.

Соотношение денежных доходов и стоимости набора потребительских товаров и услуг в первом полугодии 2021 года выросло в 44 регионах, в 41 субъекте РФ этот показатель снизился.

Лидерами по отношению денежных доходов к стоимости фиксированного набора товаров и услуг стали Ямало-Ненецкий автономный округ и Ненецкий автономный округ, где данный показатель превышает значение 3,5.

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан³ в первом полугодии 2021 года.

По итогам первого полугодия 2021 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 1 463,6 млрд рублей, или 103,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2020 года.

Индекс промышленного производства составил 104,8% к уровню первого полугодия 2020 года, объем отгруженной продукции – 1 823,3 млрд рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 98,9% к уровню первого полугодия 2020 года, обрабатывающих производствах – 107,8%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 109,7%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 174,3%.

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (101,1% к уровню первого полугодия 2020 года), химических веществ и химических продуктов (109,4%), резиновых и пластмассовых изделий (116,1%), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (144,6%), прочих транспортных средств и оборудования (154,2%), электрического оборудования (158,0%), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (145,7%), компьютеров, электронных и оптических изделий (123,9%), готовых

металлических изделий, кроме машин и оборудования (101,5%), прочей неметаллической минеральной продукции (115,0%), пищевых продуктов (108,3%), напитков (108,3%), кожи и изделий из кожи (113,4%), бумаги и бумажных изделий (109,5%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (118,1%), производстве прочих готовых изделий (153,1%).

По объему промышленного производства Татарстан по итогам первого полугодия 2021 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место. Объем продукции сельского хозяйства составил 101,2 млрд руб., или 99,1% в сопоставимых ценах к уровню первого полугодия 2020 года. Объем строительных работ составил 127,4 млрд руб., или 103,3% в сопоставимых ценах к уровню первого полугодия 2020 года.

Введено 1 359,51 тыс. кв. м общей площади жилья, или 100,4% к уровню первого полугодия 2020 года. По объему строительных работ и вводу жилья в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации по итогам первого полугодия 2021 года республика занимает 6 и 5 место, соответственно, среди регионов ПФО по данным показателям – 1 место.

Объем инвестиций в основной капитал составил в первом квартале 2021 года 103,4 млрд рублей (109,5% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2020 года). По объему инвестиций в основной капитал Татарстан по итогам первого квартала 2021 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 6 место, среди субъектов ПФО – 1 место. Внешнеторговый оборот республики по итогам первого квартала текущего года составил 3,8 млрд долл. США, или 111,9% к соответствующему периоду 2020 года. Экспорт товаров составил 2,7 млрд долл. США (102,0% к уровню первого квартала 2020 года), импорт товаров – 1,1 млрд долл. США (148,5%).

Оборот розничной торговли по итогам первого полугодия 2021 года составил 510,4 млрд рублей, или 110,3% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2020 года. Республика Татарстан по обороту розничной торговли по итогам первого полугодия 2021 года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 7 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Индекс потребительских цен в июне 2021 года составил 104,4% к декабрю 2020 года, в том числе на продовольственные товары – 105,1%, непродовольственные – 105,3%, услуги – 102,2%. Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 4 месте (1 место – Ульяновская область, 104,6%; 14 место – Удмуртская Республика, 103,1%).

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-мае 2021 года в республике составила 42 121,7 рублей и увеличилась на 10,6% к уровню соответствующего периода 2020 года, реальная заработная плата увеличилась на 4,6%.

На 1 июля 2021 года в Республике Татарстан численность зарегистрированных безработных составила 19,9 тыс. человек, или 0,98% от численности рабочей силы.

Всемирный банк (ВБ)⁴ ухудшил свои ожидания по росту экономики России в 2022 г. на 0,4 п.п. – до 2,4% по сравнению с октябрьским прогнозом, следует из доклада ВБ об экономике России. В этом году российская экономика вырастет на 4,3%, ожидают аналитики. Прогноз по ВВП на 2023 г. оставлен без изменения – он предполагает рост на 1,8%.

В настоящее время российские экономические показатели превысили пиковые значения, достигнутые до начала пандемии, причем основным фактором роста стало активное восстановление потребительского спроса», – отмечается в докладе ВБ.

Во втором квартале этого года потребление домохозяйств выросло более чем на 9% (с учетом сезонности) по сравнению с предыдущим кварталом, и это был самый стремительный рост за последние десять лет, указывают экономисты. Рост потребления внутри страны стал следствием отложенного спроса, который в свою очередь был вызван увеличением объема кредитования, а также ограничениями зарубежного туризма – большая часть средств, традиционно вывозившихся туристами на зарубежные рынки, осталась в стране.

Пересмотр оценок МВФ

⁴ <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2021/12/01/898423-vsemirni-bank-uhudshil-prognoz>

В октябре Международный валютный фонд (МВФ) улучшил оценку роста российской экономики в 2021 году до 4,7% с 4,4%, при этом ухудшил прогноз на 2022 г. — до 2,9% с 3,1% в июле.

К началу осени стало очевидным наступление новой разрушительной волны COVID-19, что в сочетании с низким уровнем вакцинации создает в России угрозу и для экономики, и для здоровья населения. В третьем квартале темпы роста экономики замедлились на фоне новых мер по борьбе с коронавирусом и затухания всплеска потребительской активности.

Ухудшение оценок по темпам российской экономики связано прежде всего с ударными темпами восстановления в этом году — производственный разрыв был закрыт ранее, чем ожидалось, заявил на брифинге журналистам главный экономист ВБ по России Дэвид Найт. В следующем году остается меньше пространства непосредственно для восстановления, экономика вернется в нормальное русло.

Во-вторых, оценки были пересмотрены в связи с ухудшением ситуации по COVID-19 и планами по введению новых ограничений на передвижение (вероятно, имеется в виду предложение ввести обязательные QR-коды в транспорте, кафе и магазинах с 2022 г. — «Ведомости»)), — сообщил Найт.

В третьих, ЦБ принимает меры по сдерживанию инфляции, повышая ставки. Такая политика, конечно, также влияет на спрос и темпы восстановления, резюмировал экономист.

Влияние вакцинации на экономику

Уровень вакцинации населения от COVID-19, по-видимому, будет одним из основных факторов, определяющих прогноз для стран на предстоящий год, подчеркивают авторы доклада. Россия значительно отстает от сопоставимых стран по уровню вакцинации населения несмотря на доступность российской вакцины «Спутник V», указывают экономисты. Полностью или частично привиты от коронавируса 40% россиян, что намного ниже среднемирового показателя (50%) и среднего показателя стран с высоким уровнем доходов (72%), подчеркивают в ВБ. При том, что кампания вакцинации началась в России довольно рано (в первых числах января), темпы вакцинации достигли пика летом, а с августа стали резко снижаться. И только в последнее время, когда стали очевидны масштабы новой волны COVID-19, число вакцинированных снова пошло вверх.

Так или иначе, в следующем году поддержку экономике окажет сохранение высокого уровня цен на сырьевых рынках, что позволит оставить расходы бюджета и потребление на сравнительно высоком уровне.

Что будет с инфляцией

С учетом того, что Банк России придерживается правильного курса на ужесточение денежно-кредитной политики, в 2022 г. в России ожидается замедление инфляции, считают в ВБ. Как и во многих странах мира, инфляция в России ускоряется с тревожной скоростью, говорится в докладе. Рост обусловлен высоким потребительским спросом, повышением цен на товары, особенно на продукты питания, и сохраняющимися проблемами с поставками.

Отложенные эффекты ослабления рубля в 2020 г. также внесли свой вклад через повышение стоимости импортной продукции. Одновременное давление на спрос и предложение спровоцировало состояние «идеального шторма», когда индекс потребительских цен неуклонно повышался и в октябре достиг пятилетнего максимума в 8,1%, указывают аналитики.

Растущий внутренний спрос привел к дефициту предложения, особенно в условиях, когда глобальные цепочки поставок перегружены, что подстегивает рост издержек производства и рыночных цен. В ответ на ускорение инфляции в России в 2021 г. ЦБ шесть раз повышал ключевую ставку в общей сложности на 325 базисных пунктов до 7,5%. Ответ Банка России был одним из самых ранних и решительных среди крупных центральных банков мира, и в результате денежно-кредитная политика быстро нормализовалась, указывают во Всемирном банке

В 2021 году⁵ основное внимание экспертов было сфокусировано на теме восстановления экономики. Повестку 2022 года формируют опасения, связанные с финансовыми и

⁵ <https://corp.wtcmoscow.ru/services/international-partnership/analytics/ekonomika-rossii-2021-itogi-prognozy/>

геополитическими рисками, вопросы экономического роста смещены на второй план. В центре экономического внимания остается инфляция.

При учете высокой точки входа в 2022 году, аналитики Группы компаний Финам повысили прогноз по инфляции на следующий год до 6%. Такой прогноз объясняется ожиданиями негативной конъюнктуры на формирующихся рынках, в том числе, курса рубля до 80 руб./долл. к концу 2022 г., дополнительными индексациями социальных расходов и ограниченным предложением на рынке трудовых ресурсов. Эксперты предполагают, что ставка ЦБ РФ продолжит повышаться, определить границу на сегодняшний день не представляется возможным.

Эксперты прогнозируют, что рост ВВП России в следующем году составит 1,5%. За январь – сентябрь 2021 года Россия продемонстрировала сильный рост ВВП на 4,6% по отношению к 2020 году на фоне высокого внешнего спроса, превышающего ожидания роста бюджетных расходов на 10% (к уровню 2020 г.), и роста розничных кредитов на 24% (к 2020 г.). Таким образом скорость восстановления превзошла даже самые позитивные прогнозы и показала самую высокую динамику за 10 лет.

В октябре 2021 года инфляция в России достигла 8,1%(к аналогичному периоду 2020 г.), при этом 50-70% ускорения роста цен за год обусловлены внешними факторами. Среди них - скачок мировых цен на продовольствие (рост на 31% год к году), перебои в мировых цепочках поставок. В итоге инфляционные ожидания российских домохозяйств выросли до 13,5-13,6% в октябре-ноябре 2021 г. Последние статистические данные, по информации Финам, указывают на то, что после новой волны ускорения роста цен инфляция в России может достигнуть уровня 8,5% в конце 2021 г. Поэтому ключевым вопросом экономической повестки 2022 года остается сдерживание роста цен.

Внешний спрос остается устойчивым, однако в 2022 году повторение быстрого роста как в 2021 г. маловероятно. Еще одним фактором, определяющим инфляционную картину, будет состояние мировой экономики. По предварительным прогнозам, конъюнктура высоких цен на сырьевых рынках сохранится и в 2022 г. Высока вероятность и того, что мировая продовольственная инфляция останется высокой, что будет негативно влиять на локальные цены.

Проект бюджета федерального правительства на 2022 год предусматривает сокращение расходов на 2% по отношению к 2021 году. По мнению экспертов Финам, такой жесткий подход к данным расходам подставляется слишком амбициозным. Во-первых, проект бюджета был подготовлен в сентябре, когда инфляция прогнозировалась на уровне 5,8% к концу 2021 года, а не 8,0-8,5% как это произошло, поэтому следует ожидать увеличения социальных расходов. Во-вторых, финансирование расходов из Фонда национального благосостояния должно начаться с 2022 г., что может усилить повышательное давление на зарплаты на рынке труда. В числе дополнительных расходов, по словам вице-премьера Правительства России Андрея Белоусова, станут средства, необходимые на финансирование перехода к безуглеродной экономике. Инвестиции, которые могут потребоваться, могут составить порядка 3,2 трлн руб. в год (или 2-3% ВВП). На рисунке ниже показаны расходы федерального бюджета, в %, год к году, в период с 2000 по сентябрь 2021 года.

Аналитики Финам прогнозируют рост российского ВВП на уровне 1,5% в 2022 г. По их мнению, в целом предстоящий год принесет с высокой долей вероятности сильную финансовую волатильность, создав, при этом, негативный фон с точки зрения повестки экономического роста. Российская экономика продолжает выигрывать от смягчения квот по добыче в рамках соглашения ОПЕК и существуют отложенные из-за пандемии инвестиционные проекты, ожидающие своего завершения. Эксперты утверждают, что финансовая неопределенность и геополитические риски отвлекают внимание от вопросов экономического развития и делают экономическую повестку малоинтересной с точки зрения финансовых рынков. На рисунке ниже представлены чистые инвестиции российских домохозяйств в акции иностранных компаний в млрд руб. за период с 1 кв. 2018 года по 3 кв. 2021 года.

Уходящий год был богатым на экономические события⁶. Россияне стали еще чуть-чуть беднее из-за растущей инфляции, цены на недвижимость взлетели до небес, больше ста тысяч человек официально обанкротились, а российский бюджет получил очередные сверхдоходы от

⁶ <https://novayagazeta.ru/articles/2021/12/30/deneg-net-est-sverkhdokhody>

подорожавших нефти и газа. Мы вспомнили пять основных экономических трендов, эффект от которых мы будем чувствовать и в следующем году.

На 2021 год пришелся многолетний пик роста потребительских цен. Глава Центробанка Эльвира Набиуллина сообщила, что инфляция по итогам года превысила ожидания вдвое — к концу года она составила 8,4% против ожидаемых 4%. Продукты питания в среднем подорожали на 10%, овощи и фрукты — практически на 20%. Рост инфляции назвал проблемой даже президент России Владимир Путин и поручил в следующем году вернуть показатель к 4%.

По данным ЦБ, половина россиян оценила инфляцию более чем в 16% — в два раза выше официальной оценки. Наиболее высокой ее назвали респонденты, не имеющие сбережений. Такая оценка связана с тем, что за год резко подорожали популярные продукты: куриное мясо — на 30%, картофель — на 74%, а капуста — практически вдвое, на 87%. Также значительно прибавили в цене сигареты, телевизоры и отечественные автомобили. Дороже придется заплатить и за традиционные атрибуты праздника — новогодние елки, красную икру и ингредиенты для салата «Оливье».

За год значительно выросли цены на недвижимость — в среднем на 20%, однако в разных регионах ситуация различается. Так, стоимость квадратного метра в новостройке эконом-класса в Москве увеличилась на 30%, в элитном сегменте — на 43%. В Новой Москве квадратный метр жилья стал стоить больше на 18%, в Петербурге на 24,5%, а на Урале — на 12%.

Кроме того, осенью в Москве резко выросли цены и на съемное жилье. По данным сайтов, размещающих объявления о сдаче недвижимости, средняя стоимость однокомнатных квартир повысилась на 20–30%, в премиум-сегменте — на 50%.

Аналитики связывают рост цен с тем, что льготное кредитование прекратило действовать на прежних условиях, повысилась стоимость рабочей силы и подорожали стройматериалы. По данным Минстроя, в строительной отрасли не хватает около трех миллионов работников из-за оттока иностранных рабочих в связи с пандемией.

Цены на нефть и газ после обвала в пандемию 2020 года обновили максимумы. В конце декабря стоимость тысячи кубометров газа в Европе впервые превысила 2000 долларов, а осенью цена нефти марки Brent превысила 80 долларов. Федеральный бюджет с января по сентябрь получил профицит 1,4 триллиона рублей, однако это не укрепило рубль и не улучшило благополучие граждан.

Нефтегазовые сверхдоходы традиционно идут в Фонд национального благосостояния (ФНБ). В октябре его объем достиг рекордных 13,9 триллиона рублей, или \$197 миллиардов. Правительство рассчитывает, что энергетические доходы продолжат расти, и в 2024 году объем ФНБ увеличится почти вдвое.

На этом фоне власти решили выделить из фонда около \$35 миллиардов на инфраструктурные проекты — в том числе на строительство завода по переработке газа. Однако, по информации агентства Bloomberg, дальнейшие расходы президент поручил ограничить. Издание утверждает, что на социальное обеспечение средства планируют выделять «умеренно».

С начала 2021 года число банкротств граждан возросло до 137,5 тысячи, что практически в два раза больше, чем год назад. За все время существования процедуры потребительского банкротства с 2015 года ей воспользовались более 400 тысяч граждан. С 1 сентября в России также появился внесудебный порядок признания банкротами граждан, долги которых не превышают полмиллиона рублей.

Число корпоративных банкротств с начала года также превысило показатели прошлого года и составило 7409 случаев с января по сентябрь. Однако доля компаний, которые нуждаются в господдержке, выросла до 80%. Бизнес-омбудсмен Борис Титов обратился к премьеру Михаилу Мишустину в связи с тем, что региональные коронавирусные ограничения значительно сокращают выручку в учреждениях общепита, досуга и спорта. По оценке Титова, необходимо предпринять ряд мер, в ином случае около половины компаний будут вынуждены увольнять сотрудников.

В правительстве⁷ создается первый после введения масштабных санкций проект сценарных условий прогноза социально-экономического развития. Его обсудили члены президиума правкомиссии по повышению устойчивости российской экономики в условиях санкций 26 апреля, сообщил «Ведомостям» источник, близкий к правительству, и подтвердил федеральный чиновник.

⁷ <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2022/04/27/919912-parametri-obnovlennogo-makroprognoza>

По данным собеседника, Минфин предложил скорректировать ряд параметров. Премьер-министр России Михаил Мишустин, который является председателем правкомиссии, поручил доработать документ и представить финальную версию прогноза в правительство в течение двух недель, сообщили собеседники «Ведомостей».

Представитель правительства перенаправил запрос «Ведомостей» в Минэкономразвития. Министерство ведет обсуждение параметров прогноза с отраслевыми ведомствами, сообщил представитель Минэка, не уточнив, рассматривали ли его вчера на заседании правкомиссии. По его словам, официально параметры будут представлены после утверждения правительством. «Ведомости» направили запрос в Минфин и Минэнерго.

Согласно документу (есть у «Ведомостей»), Минэк в своих предварительных оценках прогнозирует падение ВВП России из-за введенных санкций на 8,8% в 2022 г. в базовом варианте и ожидает выхода в положительную динамику (1,3%) уже в следующем году. В 2024–2025 гг. министерство прогнозирует рост экономики на 4,6 и 2,8% соответственно.

В консервативном сценарии прогноза масштаб кризиса видится глубже: снижение ВВП России – на 12,4% в 2022 г. и на 1,1% в 2023 г.

В январе ВВП России увеличился на 6,6%, оценивало ранее Минэкономразвития. Оценка по динамике ВВП за февраль должна быть представлена в среду, 27 апреля, после выхода ежемесячного доклада Росстата о состоянии российской экономики в марте. По данным статистического ведомства, в 2021 г. экономика России выросла на 4,7% после падения на 2,7% в 2020 г.

Инфляцию по итогам этого года Минэк предварительно прогнозирует выше 20% в базовом варианте и ждет ее снижения до 6,2% в конце 2023 г. При этом таргет в 4%, согласно документу, планируется достичь уже в 2024 г. По данным Росстата, в марте 2022 г. индекс потребительских цен в России увеличился в 7 раз с февральских значений – с 1,17 до 7,61%, это новый рекорд месячной инфляции с января 1999 г.

Среднегодовая цена на нефть в проекте прогноза заложена на уровне \$82,6/барр. в 2022 г. и \$75,2/барр. в 2023 г., а затем ожидается ее дальнейшее снижение – до \$67,7/барр. и \$61,2/барр. в 2024–2025 гг. соответственно. Курс доллара, согласно документу, ожидается стабильным, т. е. без резких колебаний в сторону ослабления и укрепления, на уровне 81,4 руб./\$ в среднем за 2022 г. и 83 руб./\$ в 2023 г. Затем Минэк прогнозирует ослабление национальной валюты до 85,2 руб./\$ и 86,9 руб./\$ в 2024–2025 гг.

Параметры цены на нефть Urals и курс рубля стали основной причиной расхождения оценок Минэка и Минфина, сообщил федеральный чиновник, присутствовавший на совещании. По его словам, Минфин посчитал цифры Минэка по нефти и курсу рубля, которые составляют основу прогнозирования доходов бюджета, излишне оптимистичными. По нефти Минэк ориентируется на цифры от Минэнерго. По поводу траектории курса валют Минэк приводил аргументы, что прогнозирование осложнено из-за изменения самого механизма работы валютного рынка. По словам источника, по итогам обсуждения параметров, Минфину и Минэку поручили сблизить позиции по прогнозируемым доходам бюджета.

В прошлом году инвестиции в недвижимость выросли⁸. Правда, произошло это за счёт площадок под девелопмент.

Инвестиции в остальные сегменты сократились. Сейчас всё меняется слишком быстро, новая реальность пока непонятна, спрос на коммерческие площадки трудно предсказать.

Никита Корниенко, основатель и генеральный директор инвестиционной платформы коммерческой недвижимости SimpleEstate. Еще в начале года эксперты прогнозировали рост инвестиций в коммерческую недвижимость, однако февральские события внесли корректировки. Сегодня рынок недвижимости более стабилен, чем фондовый, но точных прогнозов никто не даст. Не слушайте людей, которые что-то гарантируют и пытаются предсказать будущее. Кто-то из инвесторов берет паузу, чтобы оценить риски, другие вкладывают на эмоциях.

Спрос падает, а стоимость строительства растет. В такой ситуации больше всего страдают торговые центры, из которых ушли крупные зарубежные магазины, и офисы, арендованные

⁸ https://new-retail.ru/business/ekonomika/investitsii_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_v_rossii_na_kakie_pomeshcheniya_spros_i_chno_budet_s_rynko2154/

иностранными компаниями. Но чтобы определить перспективные направления инвестиций в 2022 году, инвестору полезно сначала разобраться, как прошёл 2021 год. А также быть крайне аккуратным, потому что условиях неопределённости неопытные инвесторы ошибаются намного чаще. Обзор рынка коммерческой недвижимости.

По данным международной консалтинговой компании CBRE суммарные инвестиции в недвижимость в России за 2021 год выросли на 37% — с 287 до 395 млрд рублей. Но основной прирост дали площадки под жильё. А инвестиции в коммерческую недвижимость снизились на 6%. Объем инвестиций в недвижимость России, млрд рублей. Источник: CBRE.

Прошлый год оказался удачным для складской недвижимости. В неё инвестировали на 24% больше, чем год назад. А провальным 2021 год стал для торговой недвижимости. Ещё в 2019 году на неё приходилось 30% всех инвестиций, в ушедшем — только 5%. Инвесторы предпочитали вкладывать деньги в готовые объекты (70% инвестиций).

Спрос на строящиеся сократился. Причина — в неопределённости на рынке, высоком риске заморозки стройки и несвоевременной сдачи объекта. Основные факторы, из-за которых сократились инвестиции в коммерческую недвижимость в 2021 году:

1. Пандемия и связанные с ней меры. Система QR-кодов, удалённая работа сотрудников, ограниченное число туристов привело к тому, что упал спрос на офисные и торговые помещения.

2. Низкий трафик в торговых центрах затормозил развитие рынка торговой недвижимости и заставил девелоперов пересмотреть форматы помещений.

3. Высокая инфляция увеличила стоимость строительства и кредитов для бизнеса. Это снизило спрос на коммерческую недвижимость со стороны новых инвесторов.

4. Низкие объёмы строительства не смогли удовлетворить высокий спрос на некоторые категории объектов и ограничили инвестиции в них.

Как изменился спрос на разные категории недвижимости.

Коммерческая недвижимость объединяет разные объекты: офисные, складские, торговые, производственные, инфраструктурные, гостиничные, социальные. 75% всех инвестиций в коммерческую недвижимость в 2021 году пришлось на первые три категории. Поэтому сосредоточимся на них. Распределение объёма инвестиций по категориям недвижимости. Источник: CBRE.

Складская недвижимость

Лидером среди коммерческой недвижимости в 2021 году стала складская. Спрос на неё вырос почти в полтора раза и опережает предложение. Как отмечают аналитики CBRE, на рынок пришли игроки из других сегментов недвижимости. В дефиците готовые склады площадью свыше 10 тысяч м². Дело в том, что крупные складские блоки заняты арендаторами с долгосрочными контрактами, а новые объекты арендуются по предварительным договорам. Доля свободных площадей достигла минимального значения за последние 10 лет — менее 1%. Дефицит площадей в ближайшее время сохранится.

Девелоперы не справляются с нагрузкой по строительству и ведут списки ожидания для компаний, которые планируют свои проекты. Срок ожидания начала строительства — 3–5 месяцев. В ответ на высокий спрос девелоперы наращивают темпы строительства, но насыщение рынка произойдет только через несколько лет, поэтому в 2022 не стоит ждать существенного роста вакансий.

Основные драйверы роста — ритейл и онлайн-ритейл (более 50% от объёма сделок). Онлайн-торговля расширялась, оффлайн-магазины организовывали собственные службы доставки. В 2022 году спрос может расти, в основном за счёт продуктового ритейла и e-commerce. Структура сделок по типу компании в 2021 году. Источник: CBRE.

Новой тенденцией прошедшего года стало строительство типа «built-to-suit» (bts), то есть под потребности конкретного клиента.

Например, в Московском регионе таких объектов было 97%. Среди крупнейших — PNK Парк Домодедово для компании ВсеИнструменты.ру (94 тысячи м²) и PNK Парк Домодедово 2 для федерального ритейлера (111 тысяч м²). «Built-to-suit» — относительно новый для России подход. Раньше строили типовые склады, а затем искали арендаторов.

Торговая недвижимость

За 2021 год ввели в эксплуатацию рекордное количество торговых помещений — на 47% больше, чем в 2020. Но причина не в значительном росте торговли в стране. Девелоперы вводили в эксплуатацию объекты, которые начали строить ещё несколько лет назад, а в пандемию заморозили до улучшения ситуации. Когда стало понятно, что оживление торгового сегмента затягивается, объекты достраивали, чтобы избежать ещё больших потерь. Максимальный прирост показали регионы. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в 2022 году появится меньше торговых площадей, так как в последние два года девелоперы почти не запускали новые проекты. Ежегодный ввод в эксплуатацию торговых площадей, тыс. м². Источник: Cushman & Wakefield

Новая тенденция. Девелоперы меняют концепцию торговых площадей: больше внимания уделяют зонам благоустройства, отдыха и развлечений, создают общественные пространства и спортивные зоны. Например, в 2021 году открылся ТРЦ «Флотилия» на северо-западе Москвы. В нём предусмотрено пространство для тренировок, соревнований, детских мероприятий. Часть торговых центров, построенных ещё в 2000-х годах, в ближайшее время реконструируют. Их концепция не соответствует современным тенденциям развития городов. Например, запланировали адаптацию под потребителя ТРК «Европолис Ростокино» и «FORT Отрадное» в Москве, ТЦ «Коллаж» в Пензе. В 2021 году закрылся ТРЦ «Ролл Холл» в Москве, который работал с 2005 года. «Товарищество Рябовской мануфактуры» создаёт на его месте единое креативно-деловое пространство с офисными и торговыми помещениями.

В 2022 году в основном будут строить торговые объекты меньшей площади, которые ориентированы на стабильный уровень посещаемости. В них могут размещаться, например, фермерские лавки или пункты выдачи товаров из онлайн-магазинов. Продолжит развиваться фуд-ритейл в формате дискаунтеров, то есть магазины с товарами по ценам ниже среднерыночных и без дополнительных услуг. Их помещения располагаются в спальных районах, на выездах из населенных пунктов или на пересечении людских потоков в городе. Они тоже не требуют больших площадей.

В 2022 году может расти спрос на помещения под супермаркеты в спальных районах, где люди проводят много времени. Спрос на товары в таких магазинах устойчив к любым кризисам. Офисная недвижимость Спрос на офисные помещения в 2020–2021 годах не упал из-за коронавирусных ограничений. Свободных площадей стало меньше, несмотря на рост строительства. Арендаторы активно разбирали помещения в зданиях, построенных в прошлые годы. Объёмы строительства и спрос на офисную недвижимость. Источник: Cushman & Wakefield

В 2021 году вырос спрос на офисные помещения средней площади — от 1000 до 5000 м². Бизнес выбирал более бюджетные варианты, так как часть сотрудников продолжала работать на удалёнке. Развивались новые форматы: гибкие офисные пространства, капсульные переговорные, коворкинги. Число сделок с крупными офисными центрами снизилось почти в три раза из-за недостатка предложения. Большая их часть строилась в формате «built-to-suit», и это ограничивало интерес покупателей со стороны. Источник: CBRE Новая тенденция.

Высоким спросом пользуются гибкие офисные пространства. Их отличия от традиционных офисов:

- краткосрочные договоры аренды, которые позволяют увеличивать и уменьшать площадь по необходимости;
- множество вариантов размещения сотрудников — открытые пространства, мини-офисы, этаж или здание целиком;
- отсутствие у арендаторов расходов на ремонт, мебель и оборудование — помещения сдаются в аренду полностью подготовленными;
- наличие обширной офисной инфраструктуры — переговорных, зон отдыха, комнат для занятий спортом, оргтехники.

В III квартале 2021 года спрос на земельные участки в России⁹ снизился на 4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это произошло впервые в этом году, сообщили «Известиям» аналитики «Авито Недвижимость».

⁹ <https://iz.ru/1255935/2021-11-29/spros-na-zemelnye-uchastki-v-rossii-snizilsia-na-4>

Динамика рынка отчасти связана с сезонностью, отчасти — с окончанием периода высокого спроса, который наблюдался с 2020 года. По мнению экспертов, в перспективе стагнации ожидать не стоит, так как интерес россиян к собственному жилью остается высоким, а распространение льготной ипотеки на покупку и строительство частных домов сделает идею приобретения земли более привлекательной.

«Многие из тех, кто хотел купить землю, уже приобрели ее в период повышенного спроса в предыдущие кварталы. С прошлого года в России действуют льготные программы кредитования, позволяющие взять ипотеку на землю под сниженный процент, а в условиях пандемии многие россияне более серьезно задумались о переезде за город», — отметил руководитель направлений первичной и загородной недвижимости «Авито Недвижимости» Дмитрий Алексеев.

По его словам, в первом полугодии на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) приходилось уже 55% от общего объема строительства в целом по стране. Специалисты ожидают рост интереса россиян к покупке земли, так как ни ИЖС не распространили программу льготной ипотеки.

По сравнению с предыдущим кварталом аналитики также зафиксировали сезонное снижение на 15%. Составляющие основу спроса участки под ИЖС интересовали россиян на 6% меньше, чем в III квартале 2020 года и на 13% меньше, чем в предыдущие три месяца.

Земли сельскохозяйственного назначения искали на «Авито Недвижимости» на 1% чаще, чем годом ранее, но на 20% реже, чем во II квартале этого года. Несмотря на снижение, в отдельных частях страны показатели спроса демонстрировали существенный рост. Так, в Крыму за год интерес к покупке участков вырос на 30%, в Калининградской области — на 24%, в Краснодарском крае — на 23%.

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно земли населённых пунктов, земли лесного фонда, торговая недвижимость и сходные типы недвижимости.

Земельные участки¹⁰

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

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

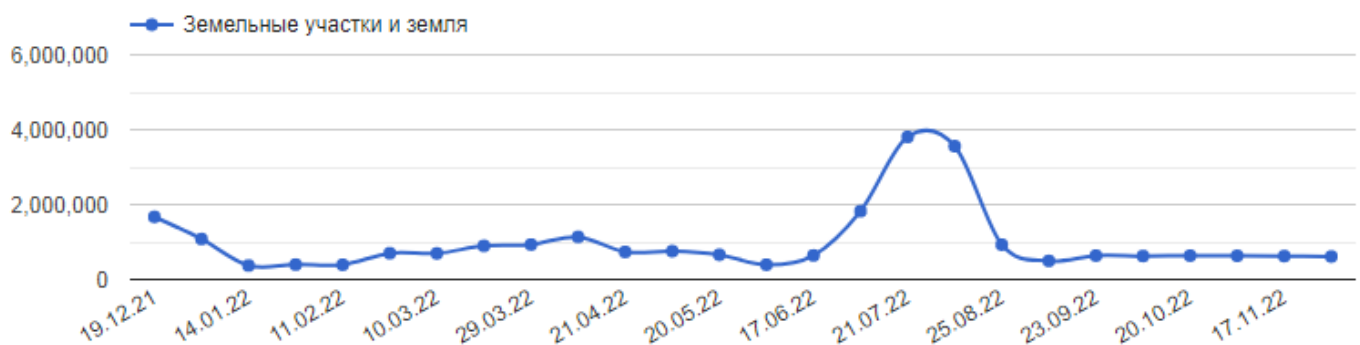


График изменения цен на земельные участки в течении девяти месяцев.

¹⁰ <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
02 декабря 2022	612655.03	-2%
17 ноября 2022	624938.73	-1.26%
03 ноября 2022	632829.2	-0.48%
20 октября 2022	635854.9	+1.54%
10 октября 2022	626070.4	-1.67%
23 сентября 2022	636529	+22.1%
09 сентября 2022	495846.9	-87.25%
25 августа 2022	928460.3	-283.5%
17 августа 2022	3560600.6	-6.94%
21 июля 2022	3807602.8	+52.04%
30 июня 2022	1826183.5	+64.81%
17 июня 2022	642581.28	+38.73%
06 июня 2022	393740.46	-67.67%
20 мая 2022	660166.22	-14.51%
06 мая 2022	755978.3	+2.82%
21 апреля 2022	734625.9	-54.84%
11 апреля 2022	1137521.3	+18.12%
29 марта 2022	931400.1	+3.57%
24 марта 2022	898164.7	+22.51%
10 марта 2022	696027	-0.51%
24 февраля 2022	699570.2	+43.83%

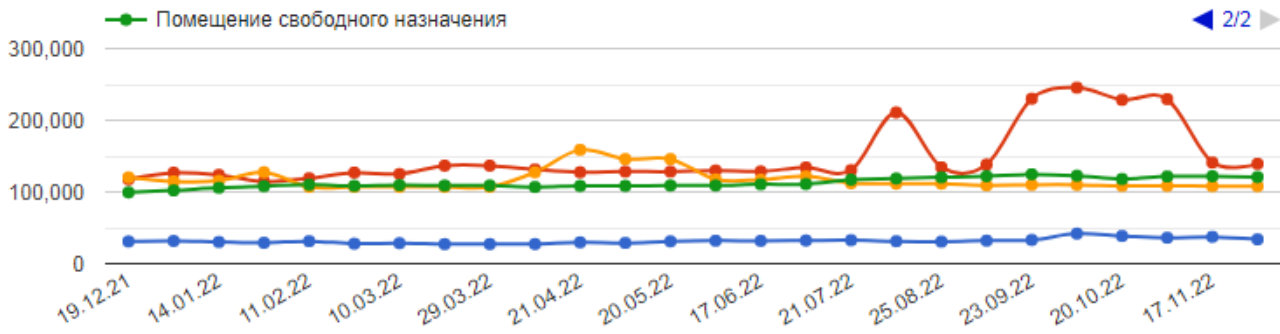
Средние значения цен на земельные участки.

Прочая коммерческая недвижимость

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

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





Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.12.2022)
Производственные помещения (м ²)	33 936 руб.	+ 2 932 руб. За м ²	10 000 000 ... 200 004 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	139 277 руб.	+ 21 624 руб. За м ²	1 300 000 ... 349 827 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	108 200 руб.	- 11 983 руб. За м ²	14 499 000 ... 89 800 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	120 825 руб.	+ 21 384 руб. За м ²	2 000 000 ... 150 006 000 руб. за объект

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещения общепита, за м ² , руб.	Изменение
02 декабря 2022	33935.6	-10.33%	139276.9	-1.29%	108200.2	+0%
17 ноября 2022	37442.5	+3.35%	141073.1	-62.67%	108200.2	-0.42%
03 ноября 2022	36186.8	-6.71%	229478.53	+0.43%	108652.6	+0%
20 октября 2022	38614.6	-8.58%	228484.63	-7.42%	108652.6	-1.23%
10 октября 2022	41928	+21.04%	245437.6	+6.28%	109986	+0%
23 сентября 2022	33107	+3.08%	230031.7	+39.89%	109986	+0.6%
09 сентября 2022	32086.9	+4.17%	138268.9	+2.81%	109320.6	-2.13%
25 августа 2022	30748.5	-1.77%	134381.2	-56.97%	111650.8	+0%
17 августа 2022	31292.8	-4.67%	210933.7	+38.15%	111650.8	-0.5%
21 июля 2022	32753.8	+1.42%	130463.1	-2.91%	112208.8	-8.55%
30 июня 2022	32289.3	+1.38%	134255.9	+4.21%	121797.9	+3.84%
17 июня 2022	31843.3	-0.54%	128603	-1.03%	117124.6	-0.41%
06 июня 2022	32015.5	+2.7%	129922.9	+1.18%	117603.8	-24.05%
20 мая 2022	31152.3	+7.1%	128389.1	-0.06%	145886.8	+0%
06 мая 2022	28939.4	-2.76%	128471.7	+0.77%	145886.8	-8.87%
21 апреля 2022	29737	+8.07%	127478.4	-3.07%	158831.7	+19.73%
11 апреля 2022	27337.8	+0.22%	131386	-4.03%	127487.8	+15.97%
29 марта 2022	27277.9	+0%	136677.3	+0%	107123.2	+0%
24 марта 2022	27277.9	-4.93%	136677.3	+8.51%	107123.2	+0%
10 марта 2022	28621.9	+2.57%	125048.4	-1.54%	107123.2	+0%

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к объекту оценки:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot. izhs_26387_99756	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Лесная ул.	Продам участок расположен назначение: земли населенных пунктов, в Пестречинском районе, д. Куюки , ул. Лесная. Вокруг живут, Коммуникации вода, свет, газ вдоль участка. Дорога щебенка. Кадастровый номер 16:33:140406:215	500,0	3 200	1 600 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot. izhs_27086_42384	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продается участок общей площадью 6,58 м. по адресу : Пестречинский район д. Куюки, ул. Малиновая. Участок ровной прямоугольной формы, к участку подведено электричество (Счетчик стоит), вода централизованная, удобный заезд с двух сторон, размер 18,5м на 35 м , вокруг участка имеется забор (столбы бетонные и поперечины), имеется ГПЗУ , подъездные пути отличные, для любителей природы в шаговой доступности озеро и лес. Доехать до Казани можно на автобусе № 90 (едет до центра) Звоните!!! Номер в базе: 8651853. Район: Куюки д..	660,0	3 788	2 500 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot. izhs_61092_2613	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Земельные участки (ИЖС) от 7 до 20 соток в п. Куюки в 10 мин. от города на собственном транспорте и 40 мин. на маршрутном автобусе № 90 от центра Казани (от ТЦ Кольцо). Участки граничат непосредственно с п.Куюки в 3 км. от п. Салмачи. Выезд на участки с ул.Тукая и с ул.Дачная п.Куюки. У каждого земельного участка есть Свидетельство о регистрации права (межевание и постановка на кад.учет произведены в Кадастровой и Регистрационной палате в в ноябре 2014 г-январе 2015 г.) . Каждому участку присвоен почтовый адрес согласованный и установленный с Богородским поселением Пестречинского муниципального района. Коммуникации: ГАЗ: Газ проведен Вода: Водопровод вдоль участков проведен. Электричество: Столбы электропередач установлены везде. Подключение осуществляется по заявлениям от собственников участков (покупателями) в адрес Пригородного РЭС филиала ОАО «Сетевая Компания» Дорога: Между участками дороги с твердым покрытием . До поселка "Куюки" проложена новая асфальтированная дорога. Цены за участки от 240 до 270 тыс.руб. за сотку в зависимости от качества и расположения участка. Предварительно ознакомиться с Генпланом можно на сайте собственника земля-116. Контакты в данном объявлении непосредственного	700,0	2 714	1 900 000

			СОБСТВЕННИКА.			
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot. izhs_241608_0022	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	□□□СРОЧНО □□□Продается земельный участок под таунхаус. Размежевано. Один собственник. Участок ровный. Коммуникации на участке! Разумный торг.	600,0	4 167	2 500 000
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3sot. izhs_260489_1909	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Земельный участок ИЖС со всеми необходимыми коммуникациями (в равных долях у одного собственника). На участке готовый гостевой дом 32м² отапливаемый газом/электро котлом, теплые полы с кухонной зоной 17 м² в виде студии, зоной отдыха, душевой, с/у и сауной на дровах. Достойная альтернатива однокомнатной квартире. Спешите	1 000,0	5 600	5 600 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot. izhs_160515_0380	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	ЦЕНА ЗА СОТКУ!!! 5-6 соток нету. Участок 8+/- сот Собственность. Свет, водопровод, ГАЗ, щебёнка Сделка сразу. Только наличка. Соседских заборов нету. Участок на улице Малиновая, Сиреневая, Мирная	800,0	2 835	2 268 000

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки и площади (не менее 400 и не более 800 кв.м). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков по ул. Дачная, с. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.12.2022г. составляет **от 2714 рублей за кв.м., до 5600 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на помещения офисно-торгового назначения, ближайшие к объекту оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_127_m_2242_495489	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Дачная ул., 233Б	Предлагаем Вашему Вниманию коммерческое помещение общей площадью 127 кв.м. в д.Куюки ул.Дачная,233Б Отдельно стоящее здание. Год постройки 2020. Первая линия!!! Участок 6,5 соток в собственности! Данное помещение находится в долгосрочной аренде у федеральной сети- «Порт-маркет». Здание полностью под видеонаблюдением и сигнализацией, три входные группы!!! Имеется своя парковка на 10 автомобилей. Хороший автомобильный и пешеходный трафик.	127,0	188 189	23 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_65_5_m_2569867919	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 8	Объект №51077. Отличная цена. ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ!!! ЖК "светлый", квартал 12. Коммерческое помещение свободного назначения на цокольном этаже жилого дома, общей площадью 65.5 кв, на первой линии, в самом начале комплекса. Помещение с ремонтом, заездом и работай. В помещении: электричество, отопление, проведено водоснабжение, доступ 24 часа, есть возможность повесить вывеску, приточно-вытяжная вентиляция. Возле объекта имеется бесплатная парковка. Помещение имеет общий вход. Интенсивно развивающийся микрорайон со своей инфраструктурой. Возможен обмен на квартиру. Рассмотрим выход на сделку с рассрочкой. Цена ниже конкурентов.	65,5	42 748	2 800 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48_m_2309501854	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Ясная Поляна, 2	Продаю нежилое помещение на 1 этаже жилого дома, два входа, место под вывеску. Район густозаселен и активно продолжает строиться многоквартирными домами и частным сектором. Напротив работают торговые центры.	48,0	135 417	6 500 000
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svobodnogo_naznacheniya_33_9_3_m_261964948_0	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Производственная База, 5	Арт. 34894896. Продается готовый бизнес - автомойка с доходностью от 20% в год (расчеты были сделаны при загрузке 20% - доход примерно 1-1.2млн в месяц) – коммерческое предложение, которое нельзя упускать! Окупаемость в среднем 4-5 лет. Преимущественные отличия объекта от конкурентов: – участок В СОБСТВЕННОСТИ! – первая линия, напротив проходит главная дорога, что обеспечивает стабильный поток клиентов – в следующем году запускается дорога через Богородское на трассу М7, что увеличит поток движения рядом с автомойкой – перед зданием асфальт уложен в 2 слоя – прослужит долго – экономия воды, так как установлена круговая система очистки воды – качественная напольная плитка – система вентиляции и газовое отопление – тепловые завесы при открытии ворот	339,3	176 835	60 000 000

			<p>– современная техника для оплаты наличными и банковской картой, остается лишь настроить на ваш расчетный счет</p> <p>– техника на гарантии</p> <p>– все документы на руках, юридическую чистоту гарантируем – поможем с одобрением ипотеки!</p> <p>– построено в 2022 году</p> <p>Показ устроим в удобное время, по всем вопросам звоните!</p>			
5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_2261202848	<p>Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 25-й Квартал, 13</p>	<p>Продаётся автомойка самообслуживания 300 кв.м на участке 8 соток, 5 боксов, установлен робот. Шикарное место, всегда поток. Кадастровый номер з/у 16:33:140406:13791. Всё в собственности. Первая линия!!!</p>	300,0	183 330	54 999 000
6	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_v_p.kuyuki_2650530765	<p>Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Ясная Поляна, 5</p>	<p>От собственника! Без комиссии! Продаю помещение свободного назначения в п.Куюки на ул. Ясная Поляна, д.5</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 этаж - отдельная входная группа - парковка - рядом остановка общественного транспорта - высота потолков 2.7м - свой санузел - доступ 24/7 - чистовая отделка - мощность 10 кВт <p>Окажем содействие в покупке данного помещения в ипотеку. Возможна ипотека без первоначального взноса. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Станислав</p>	48,0	156 250	7 500 000

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки, площади и назначения. В д. Куюки было выявлено 3 предложения объектов аналогичных оцениваемому. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость 1 кв.м. офисно торговых помещений в д. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.12.2022г. составляет **от 42 748 рублей за кв.м., до 188 189 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с указанием интервала значений цен

При анализе рынка объекта оценки были учтены такие ценообразующие факторы как: месторасположение объектов; категория земель; дата предложения; тип предложения; переданные имущественные права; удалённость от автотранспортных дорог; наличие коммуникаций и т.д. Каждый из ценообразующих факторов по-своему влияет на изменение стоимости. Все корректировки, используемые в настоящем отчёте об оценке, обоснованы и приведены в соответствующих разделах.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;

- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.);

- площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;

- местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Мониторинг производился оценщиком исходя из географического положения объектов оценки, их назначения, наличия/отсутствия коммуникаций и принципа наименьшего применения корректировок, т.е. максимального подбора наиболее точных аналогов для проведения минимального количества корректировок.

Предложений о продаже аналогичной недвижимости достаточно для оценки большей части объектов оценки, в то время как дачные домики представлены на рынке в районе расположения объектов оценки только с земельными участками, в связи с чем их стоимость может определяться только по Затратному подходу. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение, износ, возраст улучшений.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением справедливой стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем непременно являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не

безусловный факт.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Физически возможные варианты использования.

Дачные домики имеют условно пригодное состояние для эксплуатации, так как находятся в очень изношенном состоянии и требуют вложений для дальнейшей эксплуатации. Права на земельные участки не требуют вложений и могут эксплуатироваться в текущем состоянии.

Законодательно разрешенное использование

Все объекты оценки (недвижимость) введены в эксплуатацию и могут эксплуатироваться в соответствии с законодательно разрешённым использованием.

Финансовая состоятельность

Все оцениваемые объекты, могут эксплуатироваться отдельно, но зависят от окружающей инфраструктуры. Инфраструктура, окружающая объекты оценки не входит в перечень объектов оценки в связи, с чем адекватно оценить финансовую состоятельность эксплуатации объектов оценки не представляется возможным.

Варианты использования, приносящие прибыль и Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Все оцениваемые объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению, но как уже было сказано выше, оцениваемые объекты зависят от окружающей их инфраструктуры, точные данные о которой недоступны оценщику, в связи с чем адекватно оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации.

ВЫВОДЫ НЭИ

Представленные к оценке объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению, но как уже было сказано выше, оцениваемые объекты зависят от окружающей их инфраструктуры, данные о которой недоступны оценщику. По указанной причине оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В соответствии с п.8И, ФСО №3, «Требования к отчёту об оценке», в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

На основании анализ представленных к оценке объектов оценки, анализа рынка и ценообразующих факторов, оценщиком были сделаны следующие выводы в части применения подходов:

Доходный подход. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры и для их оценки необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

Сравнительный подход. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Оценщиком в результате изучения рынка была выявлена достоверная информация о ценах предложений по таким объектам. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход только по отношению ко всем объектам.

Затратный подход. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п.24В, ФСО№7, Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В данном случае, полученная информация была достаточной для применения Сравнительного подхода. По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24В, ФСО№7 оценщиком было принято решение отказаться от применения Затратного подхода по отношению к указанным объектам.

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (п.24А, глава VII, ФСО №7). Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п.24В, глава VII, ФСО №7).

В данном случае объекты оценки относятся к сегменту активного рынка, в связи с чем расчёт в рамках Затратного подхода не имел необходимости и не производился.

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

В соответствии с главой п.23, глава VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры и для их оценки необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с главой п.22, VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года сравнительный подход применяется

для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п.22А-Б, глава VII, ФСО №7);

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке (п.22В, глава VII, ФСО №7);

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22Г, глава VII, ФСО №7);

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости (п.22Д, глава VII, ФСО №7);

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (п.22Е, глава VII, ФСО №7);

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (п.22Ж, глава VII, ФСО №7).

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

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

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

Мониторинг осуществлялся исходя из географического расположения, т.е. наибольшей близости к оцениваемому объекту.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к объекту оценки.

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к объекту оценки:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot. izhs_26387_99756	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Лесная ул.	Продам участок расположен назначение: земли населенных пунктов, в Пестречинском районе, д. Куюки, ул. Лесная. Вокруг живут, Коммуникации вода, свет, газ вдоль участка. Дорога щебенка. Кадастровый номер 16:33:140406:215	500,0	3 200	1 600 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot. izhs_27086_42384	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продается участок общей площадью 6,58 м. по адресу : Пестречинский район д. Куюки, ул. Малиновая. Участок ровной прямоугольной формы, к участку подведено электричество (Счетчик стоит), вода централизованная, удобный заезд с двух сторон, размер 18,5м на 35 м, вокруг участка имеется забор (столбы бетонные и поперечины), имеется ГПЗУ, подъездные пути отличные, для любителей природы в шаговой доступности озеро и лес. Доехать до Казани можно на автобусе № 90 (едет до центра) Звоните!!! Номер в базе: 8651853. Район: Куюки д..	660,0	3 788	2 500 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot. izhs_61092_2613	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Земельные участки (ИЖС) от 7 до 20 соток в п. Куюки в 10 мин. от города на собственном транспорте и 40 мин. на маршрутном автобусе № 90 от центра Казани (от ТЦ Кольцо). Участки граничат непосредственно с п.Куюки в 3 км. от п. Салмачи. Выезд на участки с ул.Тукая и с ул.Дачная п.Куюки. У каждого земельного участка есть Свидетельство о регистрации права (межевание и постановка на кад.учет произведены в Кадастровой и Регистрационной палате в в ноябре 2014 г-январе 2015 г.) . Каждому участку присвоен почтовый адрес согласованный и установленный с Богородским поселением Пестречинского муниципального района. Коммуникации: ГАЗ: Газ проведен Вода: Водопровод вдоль участков проведен. Электричество: Столбы электропередач установлены везде. Подключение осуществляется по заявлениям от собственников участков (покупателями) в адрес Пригородного РЭС филиала ОАО «Сетевая Компания» Дорога: Между участками дороги с твердым покрытием. До поселка "Куюки" проложена новая асфальтированная дорога. Цены за участки от 240 до 270 тыс.руб. за сотку в зависимости от качества и расположения участка. Предварительно ознакомиться с Генпланом можно на сайте собственника земля-116. Контакты в данном объявлении непосредственного СОБСТВЕННИКА.	700,0	2 714	1 900 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok	Республика Татарстан, Пестречинский р-	□□□СРОЧНО □□□Продается земельный участок под таунхаус. Размежевано. Один собственник. Участок ровный. Коммуникации на участке! Разумный торг.	600,0	4 167	2 500 000

	6sot. izhs 2416080022	н, Богородское сельское поселение, д. Куюки			
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3sot. izhs 2604891909	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Земельный участок ИЖС со всеми необходимыми коммуникациями (в равных долях у одного собственника). На участке готовый гостевой дом 32м² отапливаемый газом/электро котлом, теплые полы с кухонной зоной 17 м² в виде студии, зоной отдыха, душевой, с/у и сауной на дровах. Достойная альтернатива однокомнатной квартире. Спешите	1 000,0	5 600 5 600 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot. izhs 1605150380	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	ЦЕНА ЗА СОТКУ!!! 5-6 соток нету. Участок 8+/- сот Собственность. Свет, водопровод, ГАЗ, щебёнка Сделка сразу. Только наличка. Соседских заборов нету. Участок на улице Малиновая, Сиреневая, Мирная	800,0	2 835 2 268 000

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки и площади (не менее 400 и не более 800 кв.м). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков по ул. Дачная, с. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.12.2022г. составляет **от 2714 рублей за кв.м., до 5600 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Для расчётов были применены аналоги №№1-3, подходящие как по площадям, так и по расположению.

Аналог №4 был отсеян в силу срочности продажи, что говорит о более низкой цене предложения и не отражает рыночные условия;

Аналог №5 был отсеян в силу наличия на нём гостевого домика, стоимость которого включена собственником в цену участка;

Аналог №6 был отсеян в силу удалённости от оцениваемого земельного участка.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- площадь;
- назначение;
- наличие земельного участка;
- местоположение.

Корректировка на вид передаваемых прав

Поскольку Объект оценки находится на праве собственности, и отобранные Объекты- аналоги передаются в собственность корректировка на вид передаваемых прав не производилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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 ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка осуществлялась на основе "Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки часть II", стр.220, таб. 102.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	—	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8%	13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	5,9%	12,6%

Корректировка на время продажи

Время продажи у объектов совпадает, в связи с чем корректировка не требуется.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на состав передаваемых прав

Не проводилась, так как объекты аналог как и объект оценки представлены правом собственности.

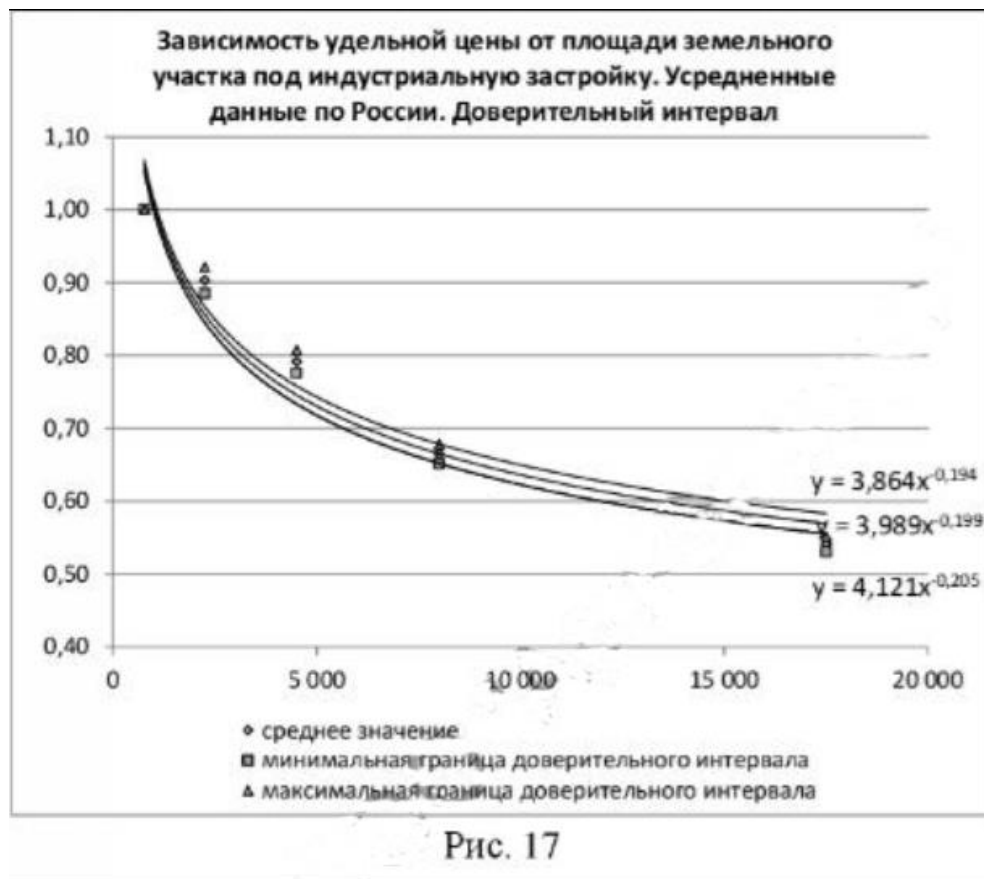
Корректировка на категорию земель

Объекты аналоги также, как и Объект оценки имеют одинаковую категорию, корректировка не производилась.

Корректировка на размер участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка, изложенного на стр. 103, рис. 17 в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020.



В соответствии с которым формула расчёта коэффициента торможения имеет вид:

$$Y = 3,989 * X^{-0,199}$$

Объекты аналоги существенно отличаются по площади от оцениваемого участка, в связи с чем для них должна быть применена другая формула, изложенная на стр. 105, рис. 19 в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020:

Отчёт №1767-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей

ЗПИФ недвижимости «Шалыпин»

Стр. 49/83

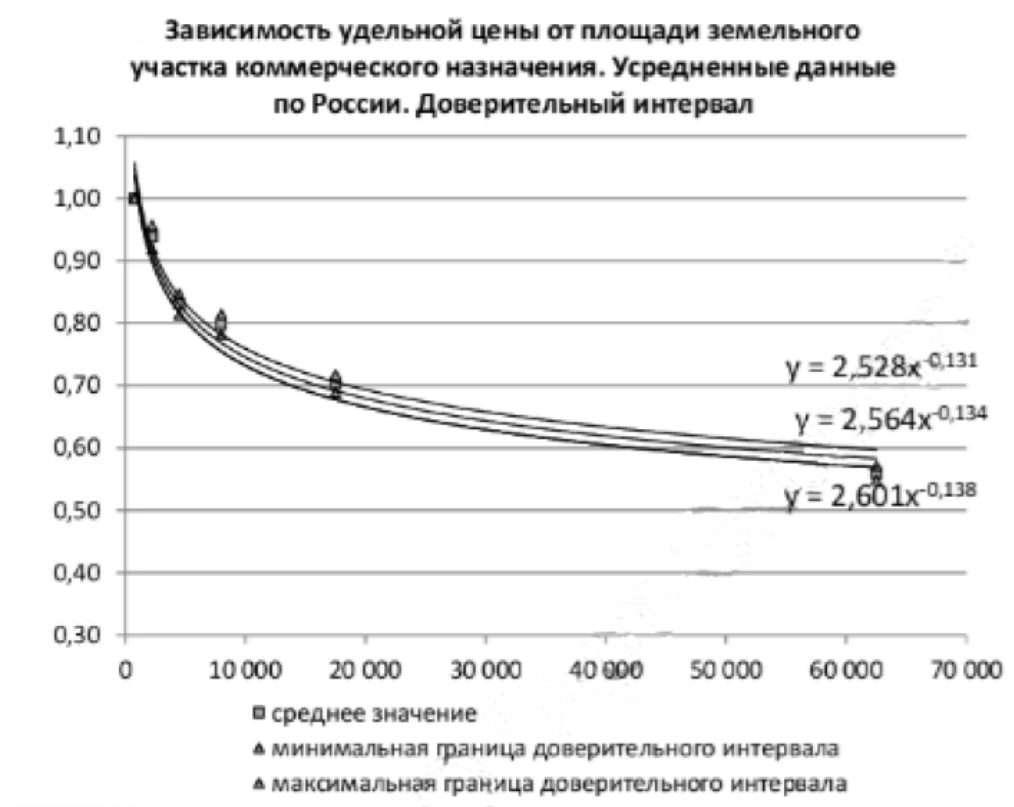


Рис. 19

В соответствии с которым формула расчёта коэффициента торможения имеет вид:

$$Y = 2,564 * X^{-0,134}$$

В соответствии с изложенной формулой коэффициент корректировки будет определяться следующим образом:

$$K = (3,989 * X^{-0,199}) / (2,564 * X^{-0,134}) - 1$$

Корректировка на назначение

Не производилась.

Расчёт стоимости земельного участка в рамках Сравнительного подхода:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_2638799756	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot._izhs_2708642384	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_610922613
Местоположение (Адрес)	(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Лесная ул.	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки
Площадь, кв.м.	500,00	500,0	660,0	700,0
Стоимость всего объекта		1 600 000	2 500 000	1 900 000
Стоимость 1 кв.м., руб		3 200,00	3 787,88	2 714,29
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 880,00	3 409,09	2 442,86
<i>Время продажи/предложения</i>	Июнь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 880,00	3 409,09	2 442,86
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 880,00	3 409,09	2 442,86
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 880,00	3 409,09	2 442,86
<i>Площадь, кв.м.</i>	500,00	500,00	660,00	700,00
Корректировка, %	1,16	4,04%	7,98%	8,84%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 996,35	3 681,14	2 658,81
<i>Разрешённое использование</i>	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 996,35	3 681,14	2 658,81
<i>Наличие коммуникаций</i>	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 996,35	3 681,14	2 658,81
Валовая корректировка		14,04%	17,98%	18,84%
Расчётная величина		7,12	5,56	5,31
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		21 334,01	20 467,14	14 118,28
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			3 108,36
		Полная стоимость, руб		1 554 180

Оценка стоимости объекта оценки – здания

Мониторинг цен на помещения офисно-торгового назначения, ближайшие к объекту оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommerceskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_127_m_2242_495489	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Дачная ул., 233Б	Предлагаем Вашему Вниманию коммерческое помещение общей площадью 127 кв.м. в д.Куюки ул.Дачная,233Б Отдельно стоящее здание. Год постройки 2020. Первая линия!!! Участок 6,5 соток в собственности! Данное помещение находится в долгосрочной аренде у федеральной сети- «Порт-маркет». Здание полностью под видеонаблюдением и сигнализацией, три входные группы!!! Имеется своя парковка на 10 автомобилей. Хороший автомобильный и пешеходный трафик.	127,0	188 189	23 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommerceskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_65_5_m_2569867919	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 8	Объект №51077. Отличная цена. ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ!!! ЖК "светлый", квартал 12. Коммерческое помещение свободного назначения на цокольном этаже жилого дома, общей площадью 65.5 кв, на первой линии, в самом начале комплекса. Помещение с ремонтом, заездом и работай. В помещении: электричество, отопление, проведено водоснабжение, доступ 24 часа, есть возможность повесить вывеску, приточно-вытяжная вентиляция. Возле объекта имеется бесплатная парковка. Помещение имеет общий вход. Интенсивно развивающийся микрорайон со своей инфраструктурой. Возможен обмен на квартиру. Рассмотрим выход на сделку с рассрочкой. Цена ниже конкурентов.	65,5	42 748	2 800 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48_m_2309501854	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Ясная Поляна, 2	Продаю нежилое помещение на 1 этаже жилого дома, два входа, место под вывеску. Район густозаселен и активно продолжает строиться многоквартирными домами и частным сектором. Напротив работают торговые центры.	48,0	135 417	6 500 000
4	https://www.avito.ru/kazan/kommerceskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_33_9_3_m_261964948_0	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Производственная База, 5	Арт. 34894896. Продается готовый бизнес - автомойка с доходностью от 20% в год (расчеты были сделаны при загрузке 20% - доход примерно 1-1.2млн в месяц) – коммерческое предложение, которое нельзя упускать! Окупаемость в среднем 4-5 лет. Преимущества отличия объекта от конкурентов: – участок В СОБСТВЕННОСТИ! – первая линия, напротив проходит главная дорога, что обеспечивает стабильный поток клиентов – в следующем году запускается дорога через Богородское на трассу М7, что увеличит поток движения рядом с автомойкой – перед зданием асфальт уложен в 2 слоя – прослужит долго – экономия воды, так как установлена круговая система очистки воды – качественная напольная плитка – система вентиляции и газовое отопление	339,3	176 835	60 000 000

			<p>– тепловые завесы при открытии ворот</p> <p>– современная техника для оплаты наличными и банковской картой, остается лишь настроить на ваш расчетный счет</p> <p>– техника на гарантии</p> <p>– все документы на руках, юридическую чистоту гарантируем – поможем с одобрением ипотеки!</p> <p>– построено в 2022 году</p> <p>Показ устроим в удобное время, по всем вопросам звоните!</p>			
5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/avtomoyka_2261202848	<p>Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 25-й Квартал, 13</p>	<p>Продаётся автомойка самообслуживания 300 кв.м на участке 8 соток, 5 боксов, установлен робот. Шикарное место, всегда поток. Кадастровый номер 3/у 16:33:140406:13791. Всё в собственности. Первая линия!!!</p>	300,0	183 330	54 999 000
6	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_v_p.kuyuki_2650530765	<p>Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Ясная Поляна, 5</p>	<p>От собственника! Без комиссии! Продаю помещение свободного назначения в п.Куюки на ул. Ясная Поляна, д.5</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 этаж - отдельная входная группа - парковка - рядом остановка общественного транспорта - высота потолков 2.7м - свой санузел - доступ 24/7 - чистовая отделка - мощность 10 кВт <p>Окажем содействие в покупке данного помещения в ипотеку. Возможна ипотека без первоначального взноса. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Станислав</p>	48,0	156 250	7 500 000

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки, площади и назначения. В д. Куюки было выявлено 3 предложения объектов аналогичных оцениваемому. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость 1 кв.м. офисно торговых помещений в д. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.12.2022г. составляет **от 42 748 рублей за кв.м., до 188 189 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

В расчётах приняли участие объекты-аналоги №№1,2,3. Объекты-аналоги №4 и №5, являясь автомойками не соответствовали как аналоги оцениваемому объекту, объект-аналог №6 по своей сути представляет однокомнатную квартиру и также не является аналогом оцениваемому объекту. Иных объектов коммерческой недвижимости в н.п. Куюки, не выявлено.

В силу конструктивных особенностей и расположения объекта оценки, цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- Снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.). 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 ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка осуществлялась на основе таб. 448, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 460. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила -9%

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

- Этаж расположения – помещения расположенные в подвальном или цокольном этажах имеют иную ценность, как и помещения расположенные на иных этажах. При этом, в зависимости от каждого конкретного случая стоимость может расти или снижаться. Два объекта-аналога имеют расположение в цокольных этажах, в связи с чем корректировка необходима. Поправка осуществлялась на основе таб. 269, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний

Новгород-2021, на стр. 371. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка для помещений расположенных на цокольных этажах составила -36%

Таблица 271. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения.

г. Москва, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.36
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.14	1.30
	цоколь	0.84	0.88	1.00	1.14
	подвал	0.74	0.77	0.88	1.00

- **Тип площади** – вспомогательная или основная. Не корректировались.
- **Наличие отдельного входа** – помещения не имеющие отдельного входа имеют более низкую ценность относительно помещений с отдельным входом. Все аналоги представлены с отдельным входом.
- **Класс качества коммерческой недвижимости** – оцениваемое помещение и аналоги №2 и №3 относятся к классу В, в то время как аналог №1 относится к классу А, в связи с чем требуется корректировка. Корректировка проводилась на основе таб. 322, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 397. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка для помещений имеющих черновую отделку составила -16%

Справочник оценщика недвижимости 2021 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 322. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта класса В к удельной цене объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,84	0.79	0.90
Отношение удельной цены объекта класса С к удельной цене объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,75	0.69	0.81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта класса В к удельной арендной ставки объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,84	0.77	0.91
Отношение удельной арендной ставки объекта класса С к удельной арендной ставки объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,75	0.72	0.89

- **Уровень отделки** – один из аналогов имеет черновую отделку, в связи с чем требуется корректировка. Корректировка проводилась на основе таб. 408, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 432. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка для помещений имеющих черновую отделку составила 26%.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

- **Корректировка на возраст здания** проводится при различии в возрасте. Объект оценки построен более 10 и менее 15 лет назад, в то время как аналоги имеют сроки постройки менее 5 лет, в связи с чем необходимо провести корректировки. Корректировка проводилась на основе таб. 407, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 430.

Таблица 407. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45
от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00

- **Тип недвижимости** – корректировка на тип – помещение или здание. В данном случае оценивается здание, в то же время среди аналогов присутствуют два помещения, в связи с чем необходимо провести корректировки. Корректировка проводилась на основе таб. 243, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 349.

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.90	0.82	0.98
2	Санкт-Петербург	0.87	0.81	0.94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.91	0.86	0.95
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.89	0.83	0.95
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.90	0.83	0.96

В соответствии с таблицей корректировка для помещений по отношению к зданиям выражена в виде понижающего коэффициента 0,91, т.е. ниже на 9%. Соответственно повышающий коэффициент составит:

$$1/0,91 - 1 = 9,89\%$$

- **Корректировка на размер площадь (фактор масштаба)** – Как правило, большие по размеру площади стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка, изложенного на стр. 321, рис. 134 в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021.

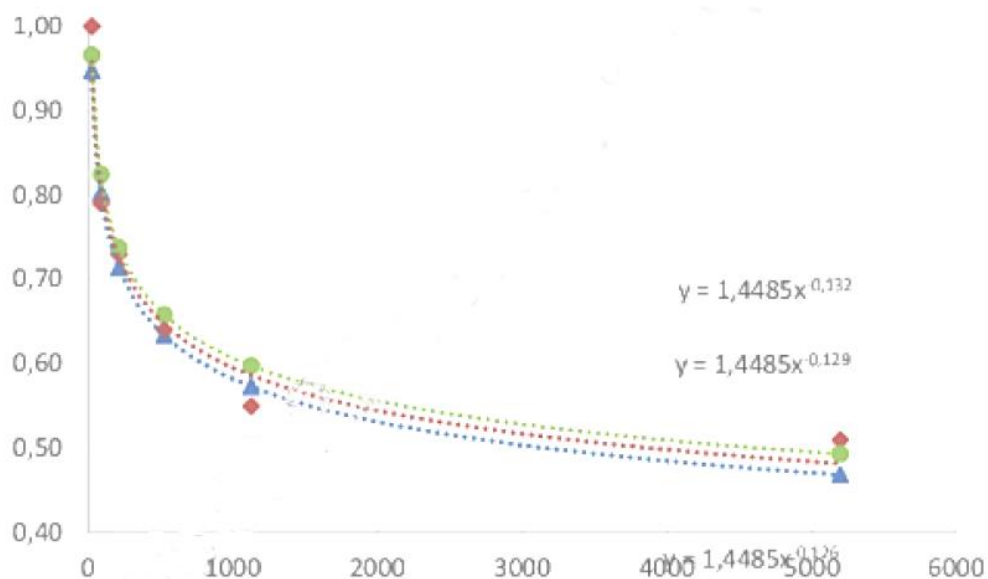


Рисунок 134. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел.(за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург)

В соответствии с которым формула расчёта коэффициента торможения имеет вид:

$$Y = 1,4485 * X^{-0,199}$$

В соответствии с изложенной формулой коэффициент корректировки будет определяться следующим образом:

$$K = (1,989 * X^{-0,199}) / (1,4485 * Z^{-0,199}) - 1$$

Где X – площадь объекта оценки а Z площадь объекта-аналога.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_127_m_2242495489	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65.5_m_2569867919	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_48_m_2309501854
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Дачная ул., 233Б	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 8	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Ясная Поляна, 2
Площадь, кв.м.	213,5	127,0	65,5	48,0
Стоимость всего объекта		23 900 000,0	2 800 000,0	6 500 000,0
Площадь земельного участка		650,0	0,0	0,0
Стоимость 1 кв.м. земельного участка		3 108,4	3 108,4	3 108,4
Стоимость земельного участка		2 020 460,0	0,0	0,0
Стоимость объекта без земли		21 879 540,0	2 800 000,0	6 500 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		172 280	42 748	135 417
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		156 774,80	38 900,68	123 229,47
Разница площади (Фактор масштаба)	213,50	127,00	65,50	48,00
Корректировка, %	0,73	-5,86%	-13,56%	-16,96%
Стоимость с учётом корректировки, руб		147 587,80	33 625,75	102 329,75
Этаж расположения	Первый	Первый	Цоколь	Первый
Корректировка, %		0,0%	36,0%	0,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		147 587,80	45 731,02	102 329,75
Физическое состояние	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		147 587,80	45 731,02	102 329,75
Отделка	требует косметического ремонта	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		132 829,02	41 157,92	92 096,78
Класс качества недвижимости	В	А	В	В
Корректировка, %		-16,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		111 576,38	41 157,92	92 096,78
Тип площади	основная	основная	основная	основная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		111 576,38	41 157,92	92 096,78
Возраст здания	5-10 лет	до 5	до 5	до 5
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 650,27	37 865,29	84 729,04
Тип недвижимости	здание	здание	помещение	помещение
Корректировка, %		0,00%	9,89%	9,89%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 650,27	41 610,17	93 108,74
Валовая корректировка		48,86%	86,45%	53,85%
Расчётная величина		2,05	1,16	1,86

Стоимость с учётом коэффициента соответствия	210 433,05	48 267,80	173 182,26
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			85 184
Стоимость всего объекта оценки, руб.			18 186 784
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			18 187 000

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 06.12.2022 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	15 155 833	3 031 167	18 187 000
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 554 180	0,00	1 554 180
	Итого стоимость, руб.		16 710 013	3 031 167	19 741 180

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование необходимо только в том случае, когда по каждому или некоторым из объектов оценки есть результаты по любым двум либо трём оценочным подходам. В процессе настоящей оценки расчёты были произведены только по Сравнительному и Затратному подходам, при этом ни один объект оценки не был оценён более чем по одному подходу.

Согласно п.25 ФСО-1. «25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.»

В данном случае для каждого из объектов оценки использовался лишь один подход из вышеназванных, следовательно, согласование не требуется.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 06.12.2022Г. СОСТАВЛЯЕТ: 19 741 180 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ Сорок одна тысяча сто ВОСЕМЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 3 031 167 (ТРИ МИЛЛИОНА ТРИДЦАТЬ одна ТЫСЯЧА сто шЕстьдЕсят сЕмь) РУБЛЯ НДС

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	15 155 833	3 031 167	18 187 000
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 554 180	0,00	1 554 180
Итого стоимость, руб.			16 710 013	3 031 167	19 741 180

Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика
Право Сервис»/Оценщик



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п.30, ФСОН №7, оценщик после указания итогового результата, должен привести своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, находится стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с Практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, указанный показатель зависит от следующих трёх критериев:

- Оборачиваемость рынка, учитывающий, количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- Развитость рынка, на котором оборачивается объект оценки;
- Качество информации, использованной при определении стоимости объекта оценки.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

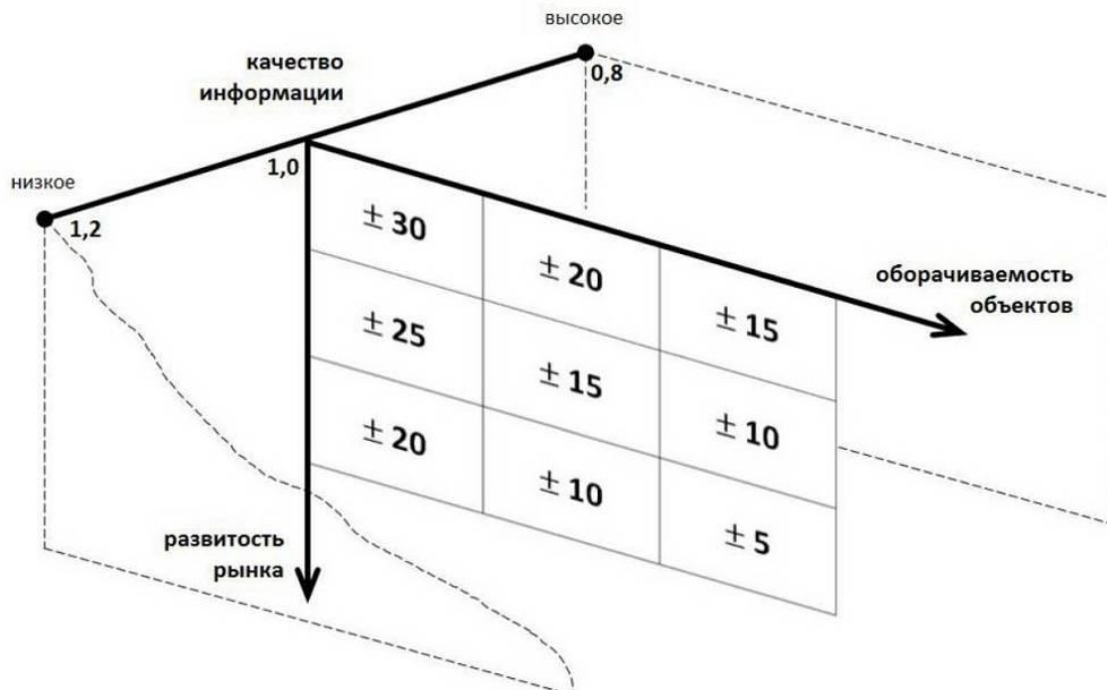
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Критерий качества информации также имеет числовые значения и в соответствии с рекомендациями учёт влияния качества информации можно оценить в размере 0,8–1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше и определить итоговый интервал по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

где: i – итоговый интервал стоимости;
 $i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);
 k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



В данном случае к оценке представлены земельные участки – обычные объекты недвижимости, находящийся в активно развивающемся регионе с высокой развитостью рынка. Объекты, имеющие такие характеристики, в соответствии с приведённой выше таблицей, имеет показатель 10% (т.е. высокая развитость рынка и средняя оборачиваемость объекта).

Качество применённой в расчётах информации, по мнению оценщика, является достаточно высоким, что соответствует показателю 1.

Таким образом, в соответствии с приведёнными выше материалами имеем следующие показатели:

$$10\% \times 1 = 10\%$$

Исходя из Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, учитывая особенности объекта оценки, его характеристики и возможности использования, Оценщиком был сделан расчет возможных границ итоговой стоимости объекта оценки который составил +/-10%.

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

№ п.п.	Наименование объекта	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно	Верхняя граница интервала стоимости, руб.	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	18 187 000	20 005 700	16 368 300
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	1 554 180	1 709 598	1 398 762
		19 741 180	21 715 298	17 767 062

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка справедливой стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

14.

ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

(по форме, утвержденной органами регистрационного делопроизводства)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированного объекта недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист №	Листов выписки
28.06.2019	16.33:140304:316
Кадастровый номер:	16.33:140304:316
<p>Номер кадастрового квартала: 16.33:140304</p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: 10.09.2010</p> <p>Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют</p> <p>Адрес: условно относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Пестречинское сельское поселение, д. Кулово, ул. Дачная, д. 140Б</p> <p>Площадь: 500 кв. м</p> <p>Кадастровая стоимость, руб.: 347725</p> <p>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 16.33:000000:343, 16.33:140304:560</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Вид разрешенного использования: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кинотеатры))</p> <p>Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</p> <p>Особые отметки: данные отсутствуют</p> <p>Получатель выписки: Закрытый паевой инвестиционный фонд "Недвижимость" (ПФ "Недвижимость") с ограниченной ответственностью ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"</p>	
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p>М.П. Досмунда</p>	

700.У КЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ
ПРИНЯТО

02 ИЮЛ 2019

Рис. 1.2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		Всего листов выписки	
Лист № 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки	
28.06.2019		16:33:140304:316	
Кадастровый номер:			
Владельцы недвижимости: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Дальний" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" (далее - "УК"), в котором участия имеют на основании данных лицевых счетов владельцы инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.			
1. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общая доля в собственности, № 16:33:140304:316-16:035:2019-1 от 27.06.2019		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Договор купли-продажи недвижимости от 18.06.2019 № А-02-2019		
3. Документы-основания:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестрчинский район, Ботродское сельское поселение, д. Бузовы, ул. Дачная, д. 160/3, кадастр № 16:33:140304:316, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь: 500 кв. м		
4. дата государственной регистрации:	27.06.2019		
4.1.1. срок государственной регистрации:	16:33:140304:316-16:035:2019-5		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	по 31.05.2031		
лишь в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716586524		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2019 № А-02-2019		
5. Сведения о наличии решений об истреблении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	На государственную регистрацию сведений об истреблении права не представлено согласие... сурури Ахметов Ибрагимов Ибрагимович, необходимое в силу ст.35 СК РФ		
М.П.			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ			
Иванов И.И. (подпись)			

Раздел 3

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

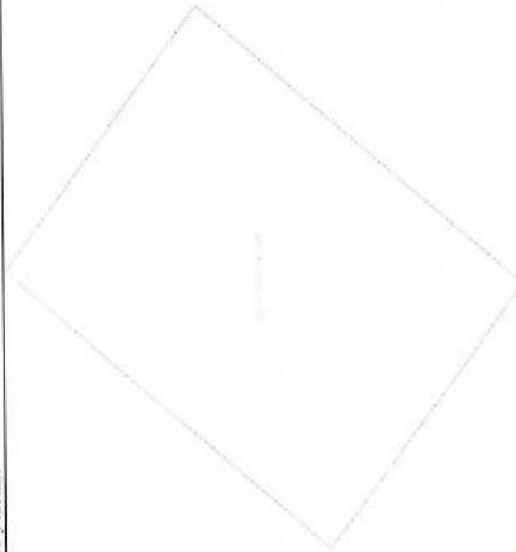
Описание земельного участка

Земельный участок	
Лист № 3	Всего листов раздела 3:
28.06.2019	16.33.140304.316
Кадастровый номер:	

Итого: 16 листов, 16

Всего листов выписки:

План (чертеж, схема) земельного участка:



МП

Масштаб 1:1

Условные обозначения

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Полковник Д.А.

ПЕЧАТЬ, АУТЕНТИФИКАЦИЯ, ПОДПИСИ

ПЕЧАТЬ, ПОДПИСИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Рядом 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
28.06.2019		16:33:140304:560	000-У ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ
Кадастровый номер:	16:33:140304:560		
Номер кадастрового квартала:	16:33:140304		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.09.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, Ботровское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б		
Площадь, м²:	213,5		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Магазин розничной торговли		
Количество этажей, в том числе подземных помещений:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2014		
Кадастровая стоимость, руб.:	671393,45		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:33:140304:316		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус земельного участка:	данные отсутствуют		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости		
Подпись владельца:	351 05.09.2018 13:04:2		
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		

ГЛАВНЫЙ СНИМАТЕЛЬ-ЭКСПЕРТ

Подпись: _____

М.П. _____

Лист 1 из 1

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

Лист 4

Вид документа: **Выписка из Единого государственного реестра недвижимости**

Дата: **28.06.2019**

Код документа: **16.33:140304:560**

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке:



Масштаб: 1:1000

Видное изображение:

Главный специалист-эксперт:

Подпись: **Дубинина А. А.**

М.П.

[illegible]

Участок 7 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 7 сот. (ИЖС) 1 900 000

ООО ПМК ПОВОЛЖСКАЯ 8 958 747-72-14

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки

Скрыть карту

Описание

Земельные участки (ИЖС) от 7 до 20 соток в п. Куюки в 10 мин. от города на собственном транспорте и 40 мин. на маршрутном автобусе № 90 от центра Казани (от ТЦ Кольцо). Участки граничат непосредственно с п. Куюки в 3 км. от п. Салмачи.

Участок 6 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 6 сот. (ИЖС) 2 500 000

Лилия 8 958 722-38-27

Написать сообщение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки

Скрыть карту

Описание

!!!СРОЧНО !!!Продается земельный участок под таунхаус. Размежевано. Один собственник. Участок ровный. Коммуникации на участке! Разумный торг.

Автобусы Volkswagen Crafter

РЕКЛАМА

Строим кирпичные дома в Казани в ипотеку 0,1%

РЕКЛАМА

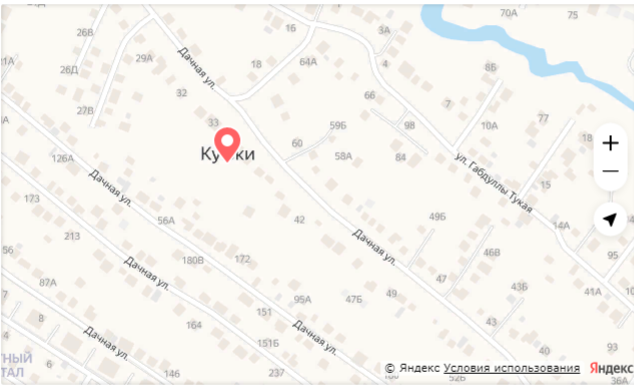
luidor-kazan.ru

Сообщения

Участок 3 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 3 сот. (ИЖС) 3 000 000

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки



Скрыть карту

Описание

Земельный участок ИЖС со всеми необходимыми коммуникациями (в равных долях у одного собственника). На участке готовый гостевой дом 32м² отапливаемый газом/электро котлом, теплые полы с кухонной зоной 17 м² в виде студии, зоной отдыха,

Хамдан

Написать сообщение

Адвокатов

Рекламное объявление

Финансовые услуги оказывает: ООО «Русфинанс Банк», ЗАО ВТБ 24 и др.

Скрыть объявление

Пожаловаться

О рекламодателе

Реклама на Яндексе

Рекламное объявление

Скрыть объявление

Пожаловаться

О рекламодателе

Реклама на Яндексе

Скопировать ссылку

Уточните причину

Не интересно

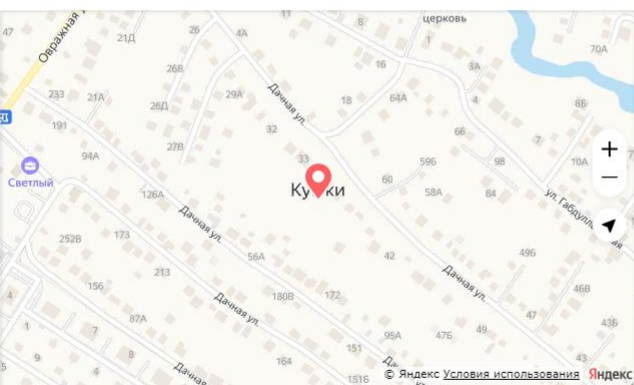
Уже приобретено

Сообщения

Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 8 сот. (ИЖС) 283 500

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки



Скрыть карту

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки

Александр

8 917 890-11-28

Уже приобретено

Вижу слишком часто

Перекрывает контент

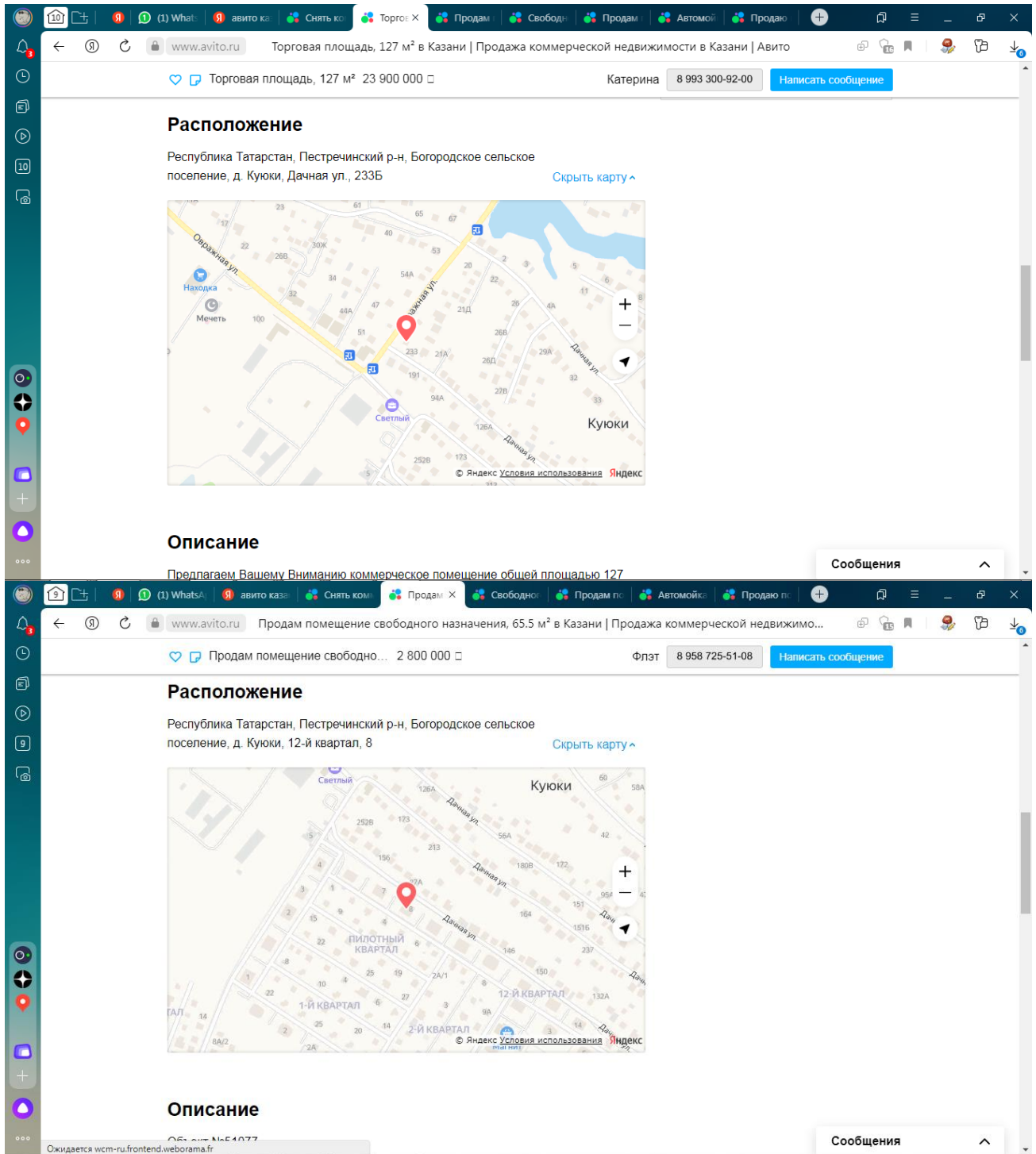
Другая причина

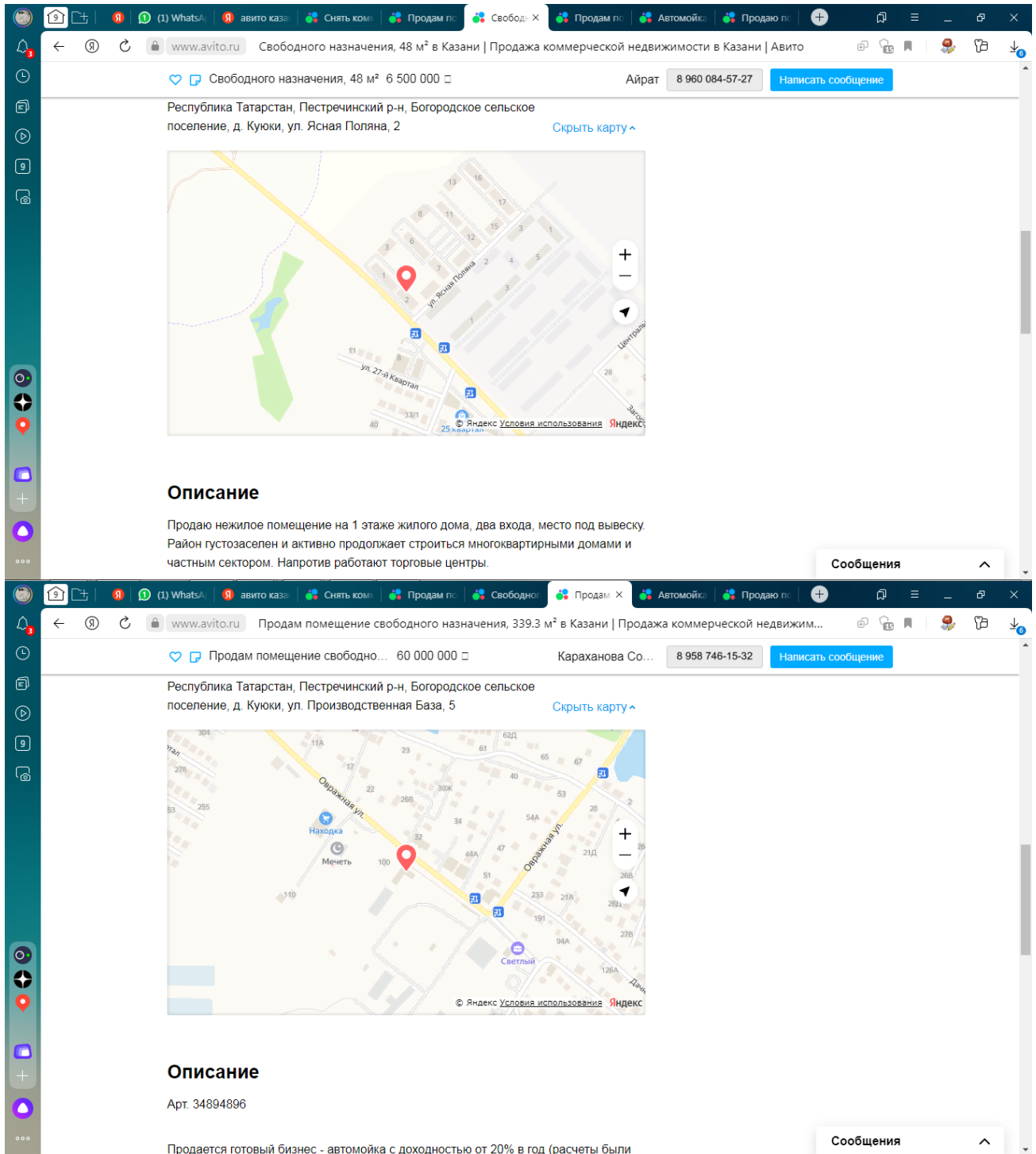
Объявление скрыто

Мы используем ваши ответы, чтобы подобрать для вас подходящую рекламу

Описание

ЦЕНА ЗА СОТКУ!!!





Автомойка

54 999 000

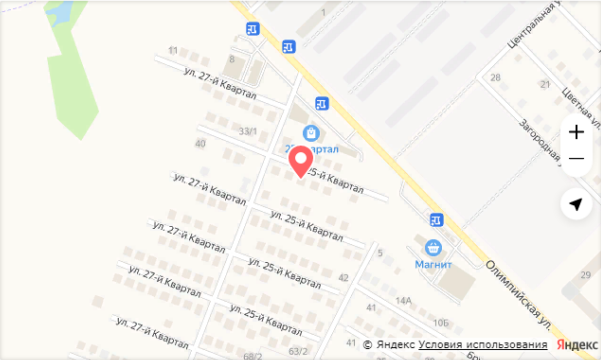
Руслан

8 958 720-98-31

Написать сообщение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 25-й Квартал, 13

Скрыть карту



Описание

Продаётся автомойка самообслуживания 300 кв.м на участке 8 соток, 5 боксов, установлен робот. Шикарное место, всегда поток. Кадастровый номер з/у 16:33:140406:13791. Всё в собственности. Первая линия!!!

Продаю помещение

7 500 000

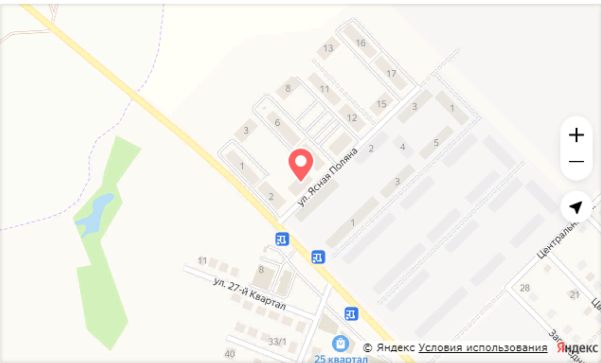
APP Казань

8 958 745-63-16

Написать сообщение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Ясная Поляна, 5

Скрыть карту



Описание

От собственника! Без комиссии!

Продаю помещение свободного назначения в п. Куюки на ул. Ясная Поляна, д. 5



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

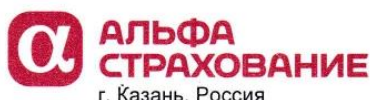
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «СПАРС» Москва, 2021 г., № 73 из 404



«29» марта 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/500014/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500014/22 (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:** АО «Аналитика Право Сервис»
Россия, 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515
ИНН: 1653017770, КПП: 165501001
2. **СТРАХОВЩИК:** АО «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 «31» марта 2022 г. по 24:00 часов «30» марта 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»



(Брюханова Р.Ф.)

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 alfastrah.ru



г. Казань, Россия

«27» мая 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4991R/776/500017/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500017/22 (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:

Карасев Денис Александрович
420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26
ИНН: 165700663606

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 «28» мая 2022 г. по 24:00 часов «27» мая 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

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»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность №4971/22N от 18.05.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Насыбуллова Лиана Ирековна
Тел. 8 (843) 210-03-03, доб.159 электронная почта: NasybullovaLI@alfastrah.ru

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

8 800 333 0 999, alfastrah.ru