

2021

Отчет

№ ПИФ-001/07-2021

об определении справедливой
(рыночной) стоимости помещения
№1004, общая площадь 1259,9 кв.м.,
кадастровый номер:16:50:060623:1011.

Адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1,
пом. 1004

Дата оценки: 06 октября 2021 года

Дата составления отчета: 15 октября 2021 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
15.10.2021



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор
Н.В. Гордеева
«15» октября 2021 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №07 от 14 октября 2021г. к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №07 от 14 октября 2021г. к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 06 октября 2021 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование подхода	Результаты оценки, руб.
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	50 847 000
3	Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 06 октября 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011	50 847 000	10 169 400	61 016 400

50 847 000 руб. (без НДС)

(Пятьдесят миллионов восемьсот сорок семь тысяч) руб.

или:

61 016 400 руб. (с НДС)

(Шестьдесят один миллион шестнадцать тысяч четыреста) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

5. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
 6. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
 7. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете.....	7
1.1. Задание на оценку.....	7
1.1.1. Объект оценки.....	7
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	7
1.1.3. Цель оценки.....	7
1.1.4. Задача оценки.....	8
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	8
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	8
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки).....	8
1.1.8. Срок проведения оценки.....	8
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	9
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	10
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	11
1.3. Оценщики и специалисты.....	11
1.4. Реквизиты Заказчика.....	11
1.5. Основание проведения оценки.....	11
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности.....	12
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	12
1.8. Форма Отчета.....	12
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	12
1.10. Заключение специальных экспертиз.....	12
1.11. Термины и определения.....	13
2. Сведения об Объекте оценки.....	15
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	15
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	15
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	15
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	16
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	18
3.1. О текущей ситуации в российской экономике. Август – сентябрь 2021 года.....	18
3.2. Экономическое развитие Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года.....	21
3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани. Август 2021 г.....	22
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	28
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	29
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	30
3.7. Анализ наиболее эффективного использования.....	31
4. Процесс оценки.....	33
4.1. Порядок проведения оценочных работ.....	33
4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке.....	33
4.3. Доходный подход.....	33
4.4. Сравнительный подход.....	35
4.5. Затратный подход.....	36
4.6. Согласование результатов.....	38
4.7. Сравнительный подход.....	38
4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения.....	39
4.9. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	44
5. Итоговое заключение.....	45
5.1. Сертификат качества.....	45
5.2. Итоговое заключение о стоимости.....	46
6. Приложения.....	47

6.1. Документы Оценщика	47
6.2. Объявления СМИ.....	49
6.3. Документы на Объект оценки	52

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011.

Таблица 2. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 1259,9 кв.м.

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

Характеристика Объекта оценки приведена в разделе «Сведения об объекте оценки» настоящего Отчета.

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ¹ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

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

1.1.4. Задача оценки

Задачей оценки является использование результатов оценки для принятия управленческих решений, составления финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда.

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 06 октября 2021 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 15 октября 2021 по 15 октября 2021 года.

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

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

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

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

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

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-130982905 от 06.10.2021 г.

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

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Республики Татарстан (Источник: МЭРТ, <http://mert.tatarstan.ru/>);
- Информационный портал - <https://torgi.gov.ru/>; <https://pkk5.rosreestr.ru/>; <https://www.avito.ru/kazan>; <https://2gis.ru/kazan>; <https://kazan.cian.ru/>; <https://supermarket-m2.ru/>;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).

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

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

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

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

1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.
6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
7. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
8. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
10. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
11. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
12. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
14. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 3. Реквизиты Исполнителя

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

1.3. Оценщики и специалисты

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

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна.

Сведения о получении профессиональных знаний:

Диплом о высшем образовании «Институт Экономики управления и права» рег. №337/2001-к, серии ДВС №1207842 Диплом о профессиональной переподготовке Московской государственной технологической академии о профессиональной переподготовке ПП №454571 от 26 июня 2002 года, регистрационный номер 177.

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500532/21, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2021 по 21.06.2022. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 19 лет.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, расположенной по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков от 29.12.2007, регистрационный номер № 001418.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №07 от 14.10.2021 г. к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего

закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности

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

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ»;

Настоящая работа так же выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001/07-2021. Датой составления Отчета является 15 октября 2021 г.

1.8. Форма Отчета

Отчет составлен в полной форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3 утвержденных приказами Минэкономразвития России, МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ»; стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

1.10. Заключение специальных экспертиз

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

1.11. Термины и определения²

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

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

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

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

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

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

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

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

² Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3). Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011.

Таблица 4. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 1259,9 кв.м.

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

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

16

Местоположение объекта оценки: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1.

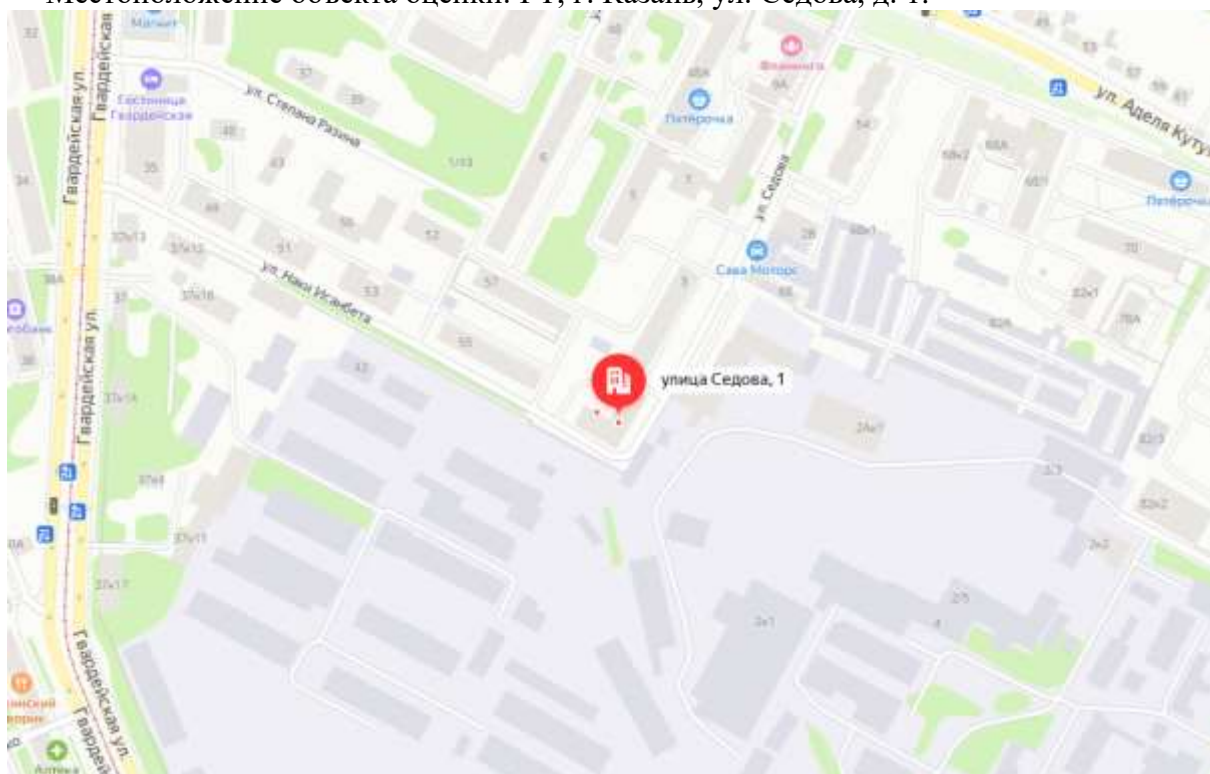


Рис 1. Местоположение объекта оценки

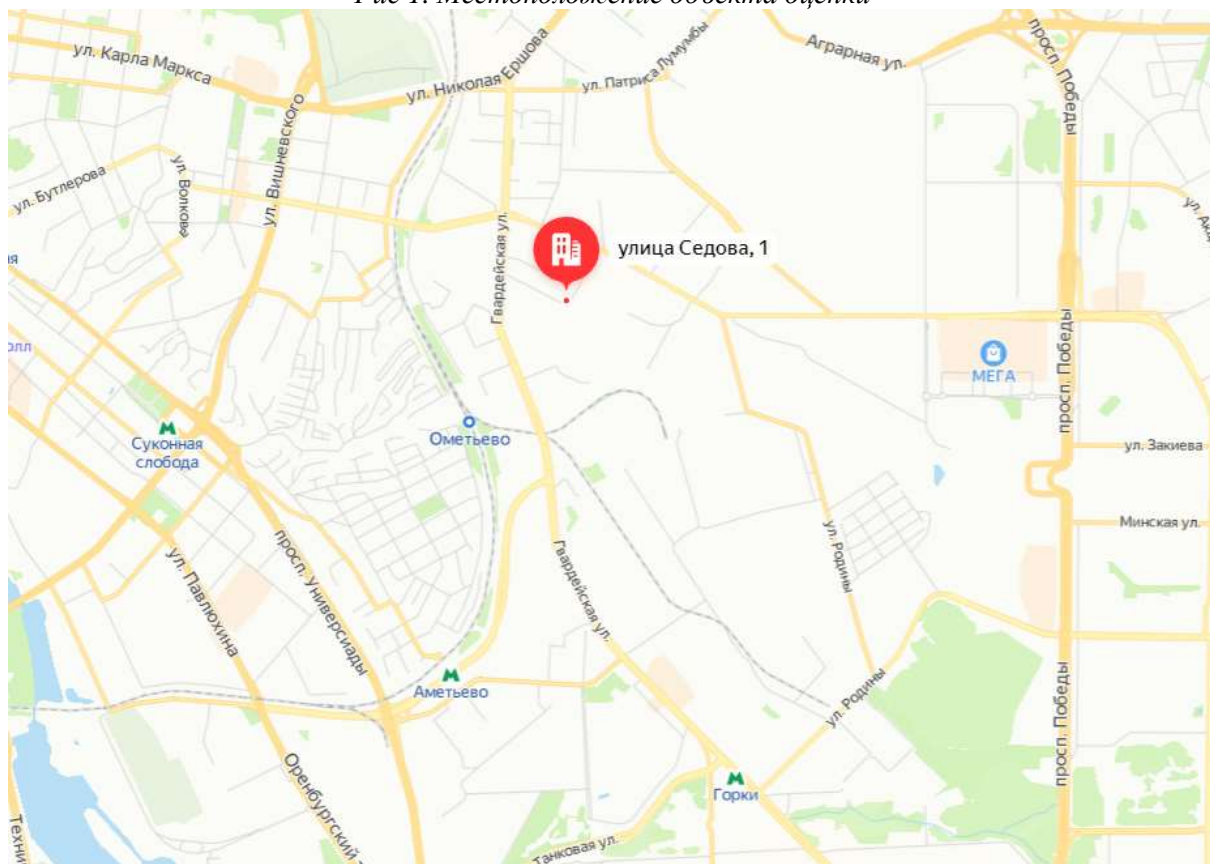


Рис 2. Местоположение объекта оценки

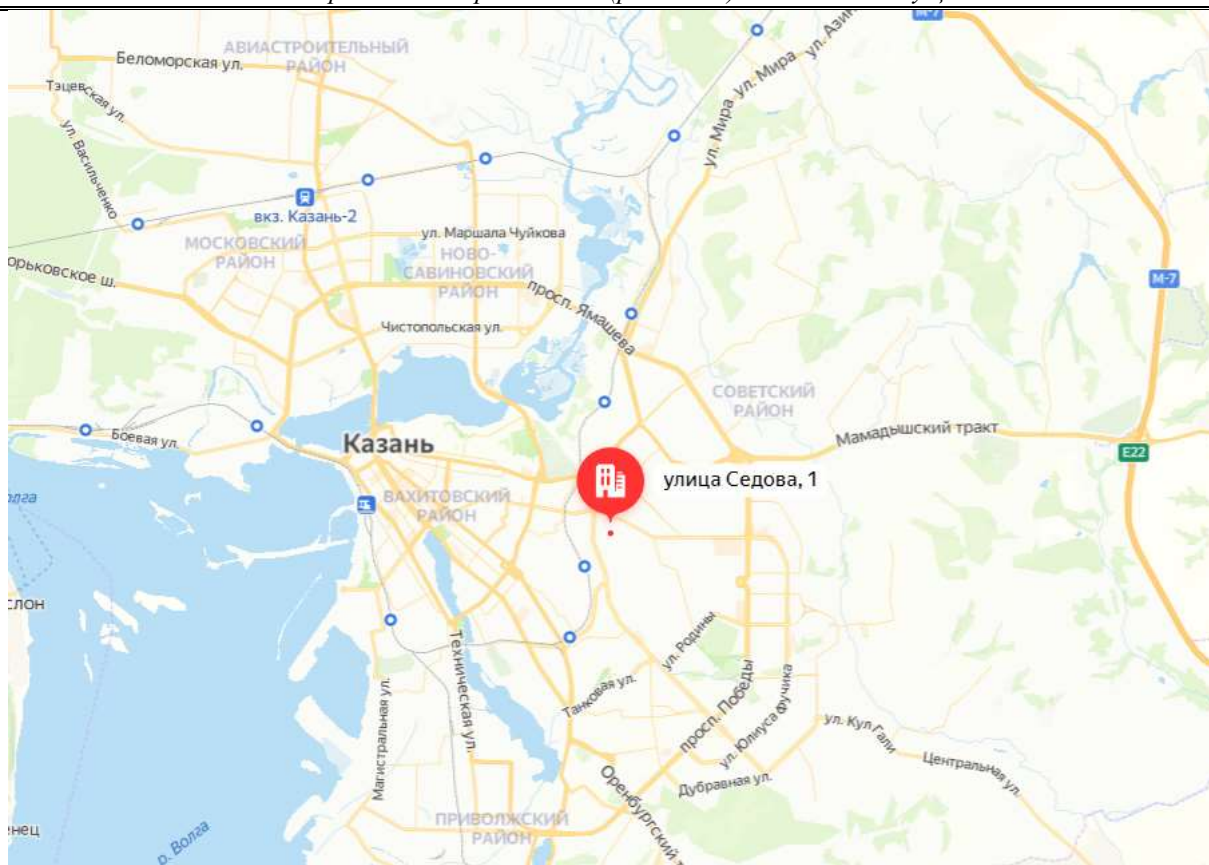


Рис 3. Местоположение объекта оценки



Рис 4. Местоположение объекта оценки

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

3.1. О текущей ситуации в российской экономике. Август – сентябрь 2021 года³

В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня⁴ (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).

В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).

В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: - 8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.

На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос⁵. Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям

³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

⁴ Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в настоящее время непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики также используется сопоставление с 4 кв 19 с исключением сезонности (далее – допандемический уровень)

⁵ Данные уточнены Росстатом по итогам ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. Кроме того, учтены изменения, внесенные респондентами в ранее предоставленные оперативные данные.

оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодию 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост.

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г⁶ (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года).

Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе–августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн рублей)

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг. 19	июл.21	июл.21 / июл.19	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	яно.21	2020	2019	
ВВП*	3,7	0,1	4,9*	0,6	10,5	8,9*	11,6*	11,2*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-10,1	-6,3	0,9	5,1	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	6,2	6,5	9,3	8,9	5,8	15,7	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,6	5,1	4,6	23,6	11,0	27,3	35,2	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	15,1	-0,8	23,4	-2,0	52,4	42,2	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	18,2	-3,3	31,1	-5,2	102,4	76,1	118,3	119,0	-5,0	3,5	-8,1	-8,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,9	1,2	9,3	0,8	10,1	13,1	11,3	6,2	0,5	4,1	-0,6	-2,2	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал					11,0				2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	1,1	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	-3,6	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	3,9	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4	3,6
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,2	5,2	5,5	4,9	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	-	0,5	1,2	-0,7	0,0	-0,5	0,4	0,9	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,8	15,8	11,8	11,7	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	2,2	1,6	0,1	0,7	1,0	0,7	1,4	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	7,7	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	6,8	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-	0,7	-	0,9	0,9	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,5	-	75,3	75,3	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4	
млн чел. (SA)	75,2	0,0	75,3	-0,1	75,5	75,4	75,5	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6	-	

⁶ Все показатели динамики кредитного портфеля приведены с исключением валютной переоценки

Отчет №ПДФ-001/07-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	июл.21 / июл.19	июн.21	июн.21 / июн.19	май.21	апр.21	июн.21	март.21	фев.21	янв.21	2020	2019
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-	2,6	-	2,0	2,4	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,3	-	72,0	-	71,5	71,7	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,8	-0,3	71,7	71,7	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-30,2	-	-27,5	-	-16,7	-22,3	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,4	-	3,7	3,6	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,5	2,9	3,5	2,9	3,8	3,7	3,8	3,9	4,1	4,0	4,1	4,2	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	-	59,4	-	59,3	59,4	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,4	-	4,5	-	4,9	4,8	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,7	-	5,0	4,9	5,0	5,1	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	июн.21	июн.21 / июн.19	май.21	апр.21	июн.21	март.21	фев.21	янв.21	2020
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	4,6	0,3	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,8	-7,7	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-8,4	-7,9	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	0,7	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	22,5	-4,1	32,9	56,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	13,9	10,4	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность:	6,6	9,6	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	5,6	7,3	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,1	25,7	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	5,5	3,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность:	1,8	3,5	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.												
текстильные изделия	2,0	14,9	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-0,5	-2,3	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	7,9	-2,5	7,4	31,8	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревобрабатывающий комплекс:	9,5	10,0	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	3,5	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	8,4	15,1	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	22,9	8,9	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	5,6	-3,4	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	июн.21	июн.21 / июн.19	май.21	апр.21	июн.21	март.21	фев.21	янв.21	2020
химический комплекс:	7,7	18,0	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,3	11,1	3,2	8,8	9,8	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	28,8	64,9	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,6	10,5	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	6,5	4,4	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс:	-2,1	-3,5	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.												
металлургия	0,4	-6,9	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-9,6	5,3	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс:	-0,3	6,7	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-24,8	-5,6	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-1,4	28,4	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	5,5	-15,6	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,6	16,5	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	11,9	24,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-2,1	7,1	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.												
мебель	12,7	24,2	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,8	4,6	-0,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-5,6	3,7	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	3,2	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	8,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	12,4	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.21	июл.21	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	янв.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	8,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	8,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	9,8
Кредиты организациям	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	4,9
Жилищные кредиты	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	22,5
Потребительские кредиты	16,9	16,2	13,7	16,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	-2,3

3.2. Экономическое развитие Республики Татарстан в первом полугодии 2021 года⁷

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%).

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (71,2% к уровню первого полугодия 2020 года), металлургическом производстве (97,7%), производстве одежды (82,1%), текстильных изделий (71,9%), мебели (94,0%).

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 25,7%, обрабатывающих производств – 68,1%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 4,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,7%.

⁷

<https://mert.tatarstan.ru/file/mert/File/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8%20%D0%A1%D0%AD%D0%A0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C%202021.pdf>

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 1 359,5 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.

3.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани. Август 2021 г.⁸

Рынок коммерческих площадей: взлет стрит-ритейла, затишье в бизнес-центрах и новые МФК.

В этом году в Казани открывается два новых бизнес центра: МФК на ул. Право-Булачной, 51, где разместились Ак Барс Банк, Stefano Ricci и БЦ «Азинский» с коворкингом Orange.

Как выяснило «Реальное время», арендные ставки в бизнес-центрах Казани «замерли» на уровне прошлого года — до 1510 руб./кв. м в классе А. Стагнация продлилась до середины июля, после чего девелоперы решились сделать постпандемийный рывок и проиндексировали ставки в пределах 10%, оставляя люфт для следующего повышения к концу года. Несмотря на вынужденную паузу в условиях коронакризиса, рынок

⁸ <https://realnoevremya.ru/articles/221770-ud-grupp-podgotovilo-obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-kazani>

коммерческой недвижимости Казани пополняется: в июне открылся элитный МФК на Право-Булачной, а в августе — БЦ «Азинский» на проспекте Победы. В перспективе до 2026 года заявлен запуск еще 14 административно-торговых центров в Казани, но аналитики полагают, что частные инвесторы будут массово «перекладывать» средства в жилье, а размеры офисного рынка останутся прежними в ближайшие год-два.

Арендные ставки могут вырасти на 3—5% к концу года

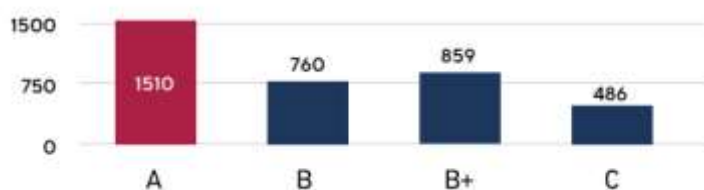
Арендные ставки на торгово-офисную недвижимость в Казани в первом полугодии 2021-го в основном сохранялись на уровне прошлого пандемийного года, в отличие от других российских городов-миллионников, хотя заполняемость татарстанских бизнес-центров достигла высокого уровня — 91,8%.

— Средняя ставка аренды в бизнес-центрах Казани на конец июня 2021 года составила 846 руб. за 1 кв. м, что является уровнем ставок июня и декабря 2020 года, — подтверждают специалисты UD Group.

Аналитики указывают, что «рост ставки показывает стагнацию», а уровень вакантных площадей в бизнес-центрах города оценивается в 8,2%. Впрочем, эта цифра далеко не критическая. «Уровень вакансии офисных помещений последние 3 года составляет 7-8%, несмотря на новые проекты, которые были введены в эксплуатацию», — констатируют в компании.

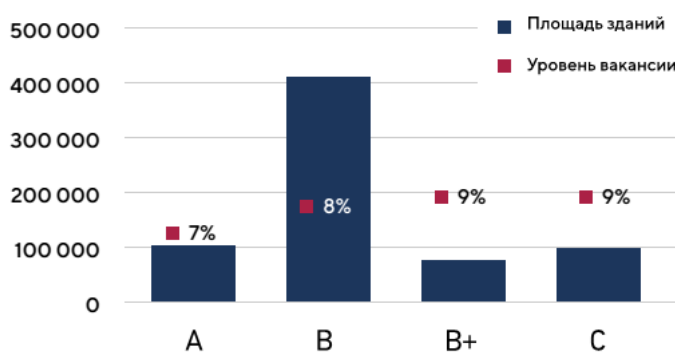
В настоящее время в городе функционирует 132 бизнес-центра с общим объемом предложения 691 тыс. кв. м. Из них продолжают пустовать 56,6 тысячи кв. м, что, по всей видимости, и сдерживало общее повышение.

Средняя арендная ставка по классам



Тут нужно заметить, что арендные ставки в Казани имеют широкую амплитуду в разбросе цен. Они различаются почти в два-три раза в зависимости от класса бизнес-центра. Так, средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 510 руб./кв. м/мес., но уже в БЦ класса В+ опустилась вдвое — до 859 руб./кв. м/мес., в БЦ класса В — 760 руб./кв. м/мес., а в БЦ класса С — втрое — до 486 руб./кв. м/мес. Несмотря на двукратную разницу, наибольший спрос приходится на офисные центры класса А. Причем именно здесь арендные ставки выросли за год на 5,5%, тогда как в БЦ других категорий — снижались.

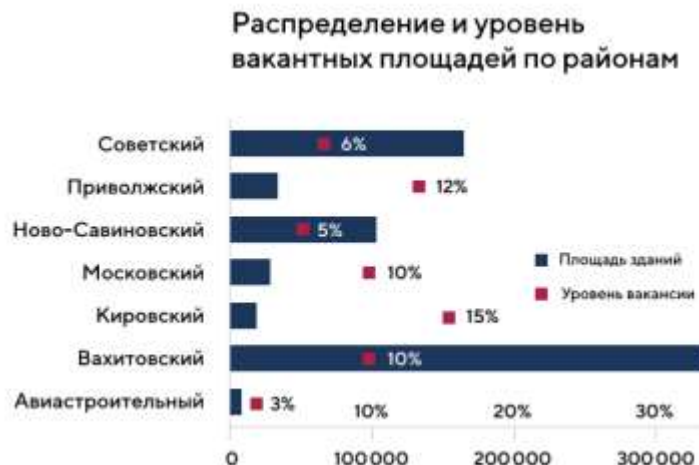
Распределение и уровень вакантных площадей по классам



— В классе А вакансия составила 7% (без учета нового здания на Право-Булачной, 51, открывшегося в июне текущего года — 4%), в классе В — 8%, в классе В+ и С — 9%.

Снижение вакансии в основном произошло в классах А и В — по 8%, в бизнес-центрах более низкого класса вакансия сохраняется на прежнем уровне, — отмечают эксперты.

Территориальное местонахождение бизнес-центра, по их словам, не повлияло на динамику его заполняемости: «Тенденция по районам такая же: практически все районы восстановили уровень загрузки офисов. Повышение уровня заполняемости в сравнении с июнем предыдущего года отмечено во всех районах города».



По оценкам аналитиков UD-групп, по мере сокращения вакантных площадей «потенциал индексации ставок» составит 3-4% к концу текущего года. И еще больший потенциальный рост сохраняется у БЦ класса «А». Таким образом, в условиях сжимающегося спроса, объектам недвижимости старого формата придется прилагать немало усилий для удержания клиента.



Новые площади на рынке

В этом году рынок коммерческой недвижимости Казани пополнился новыми бизнес-центрами. В совокупности объем предложений увеличится примерно на 30 тысяч кв. м или на 5%. Так, в июне открылся элитный МФК на Право-Булачной, 51 (на месте бывшего Комбината «Здоровья»), о строительстве которого «Реальное время» подробно рассказывало. Его застройщиком выступил «Татинвестстройпроект». Общая площадь коммерческих помещений на первом и втором этажах составила 7 222,4 кв. м. На нижнем планируется размещение торговых операторов, а второй отдан под офисы. Общая площадь — 2 500 кв. м и заявлена к классификации на класс «А».

— Открытие офисных площадей состоялось в июне 2021 года без контрактов на аренду, но, по словам собственника бизнес-центра, уже имеются предварительные договоренности о сдаче всей площади в аренду, — сообщают эксперты рынка коммерческой недвижимости.

Как стало известно «Реальному времени», одним из первых арендаторов нового МФК стал Ак Барс Банк, который заключил договор на аренду 900 кв. м для обслуживания VIP-клиентов банка. Кроме того, здесь разместился ретейлер брендовой одежды Stefano Ricci.

В августе 2021 года планируется введение в эксплуатацию первой очереди бизнес-парка «Азинский» в Советском районе Казани, где откроется офисный центр Orange. Общая площадь первой очереди составит 20 189 кв. м. Весь бизнес-парк будет состоять из трех зданий по девять этажей, которые «дадут» 60 567 кв. м. Известно, что офисы будут передаваться как в отделке shell&core, так и в отделке «под ключ». Помимо офисных пространств с лаундж-зоной, на территории БЦ планируется коворкинг, конференц-залы и переговорные комнаты. Заявленный класс бизнес-центра — «А». Для арендаторов будут работать ресторан, фитнес-центр с бассейном.

— 2021 год отмечается стагнацией ставок аренды, но, как показывают тенденции прошлых кризисов и сокращающаяся вакансия на рынке, можно предполагать повышение ставок уже к концу года, — прогнозируют в UD Group, по их оценке, к концу года ставки могут вырасти на 3-4%.

— Введение в эксплуатацию дополнительных площадей сильно не скажется на динамике арендных ставок в Казани. Еще до пуска БЦ «Азинский» завершил переговоры по заключению контрактов с будущими арендаторами, которые формировались задолго до открытия, — заявил «Реальному времени» гендиректор АН «РеАгентство» Юрий Чикиров. — МФК на Право-Булачной занимает особую нишу. Насколько я знаю, в нем установлены арендные ставки на заведомо высоком уровне. Речь идет о 2,5—3 тысячах рублей за 1 кв. м, что вдвое выше среднего по Казани. Это своеобразный фильтр, чтобы не заходили слабые игроки. Априори он не сможет влиять на текущую конъюнктуру арендных ставок.

Согласен со спикером гендиректор АН A-Development Мурат Ахмеров, указавший, что почти весь объем офисных площадей был арендован сразу после выхода в эксплуатацию, несмотря на высокие ставки. Региональный директор департамента стратегического консалтинга Colliers Владислав Николаев добавил, что этот объект сильно выделяется на общем фоне в Казани:

— В пандемию было совершено мало сделок, поэтому сложно отслеживать ценовые уровни ставок, и в большей части они стали предметом договоренностей, — указал он.

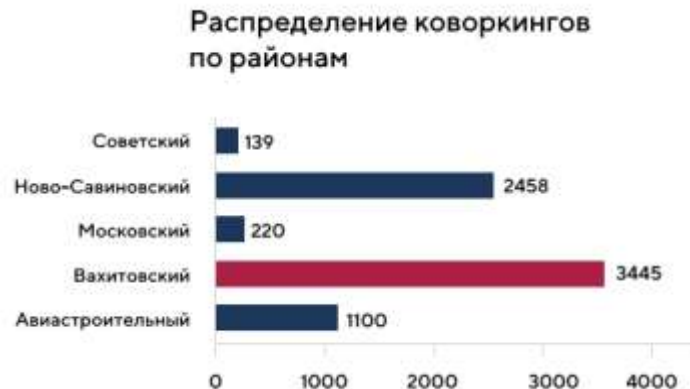
По его словам, до сих пор в городах-миллионниках мало выбора среди качественных предложений класса А.



Мода на коворкинг дошла до Казани

Вместе с тем, казанские девелоперы начинают развивать новый формат гибких и открытых пространств в офисах — коворкинги. Сейчас в Казани их почти полтора десятка. Общая площадь — 11 363 кв. м, в том числе некоммерческих коворкингов площадью 1 240 кв. м («Авиатор» в одноименном технопарке, коворкинг в ДК

«Московский» и ДК «Сайдаш»). В дополнение к ним можно отнести два объекта в формате управляемых мини-офисов — Alliance Business Centers и БЦ «Мастер», более восьми антикафе, где можно работать с ноутбуком. Кризис 2020 года сильно затронул сегмент коворкингов и наиболее слабые проекты ушли с рынка. Так, закрылись коворкинги Grow Up и «В тапочках».



На смену им в первом полугодии этого года открылся коворкинг «Func» общей площадью 1 400 кв. м. В текущем августе запущен второй коворкинг сети Smart Space в торговом центре Udacha, который расположен в жилом комплексе «Царево Village».

— Практически каждый новый бизнес-центр, проектируемый на рынке, заявляет об открытии на своих площадях коворкинга. Одним из новых проектов заявлен коворкинг Orange в одноименном бизнес-центре. С 2018 года о желании зайти на рынок Казани заявляет сеть коворкингов WeWork. А также в качестве реновации своих действующих объектов собственники часто рассматривают переформатирование площадей под коворкинги, но сложность и незнание рынка тормозит развитие данного формата, — отмечают эксперты рынка.

Наибольший спрос в коворкингах приходится на мини-офисы от 15 до 20 кв. м на три—пять рабочих мест. На такие помещения, по словам управляющих действующих проектов, формируется очередь. Помещения большей площади и опен-спейсы имеют загрузку не более 70%.

Ставки по торговым коридорам города

№	Торговая улица, торговый коридор	Площадь торгового коридора, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.
1	ул. Пушкина (1,2 км)	1,2	1 459
2	ул. Баумана (1,1 км) — аналог московского Арбата	1,1	2 091
3	ул. Островского (2,5 км)	2,5	690
4	ул. Татарстан	1,61	970
5	ул. Чернышевского	1,25	900
6	ул. Университетская	0,67	2 500
7	ул. Профсоюзная	1,37	800
8	ул. Карла Маркса	2,56	1 198
9	ул. Достоевского	1,53	819
10	ул. Декабристов	5,43	1 105
11	ул. Ибрагимова	2,94	821
12	ул. Проспект Янакича	6,44	929
13	ул. Рихарда Зорге	2,96	1 190
14	ул. Проспект Паши	9,8	756
15	ул. Брылева	2,77	964
16	ул. Сибирский тракт	5,09	800
17	ул. Вещевского	1,76	868
18	ул. Чистопольская	4,12	1 122

Стрит-ритейл: перезагрузка у дома

Спрос на аренду торговых помещений «у дома» восстановился. Уровень вакантности — 8,7%, средняя ставка аренды по торговым коридорам — 1 113 руб./кв. м/мес. (по городу — 805 руб./кв. м/мес.), средняя стоимость продажи помещений по городу — 80 572 руб./кв. м. За первое полугодие уровень вакантных площадей сократился на 2% — до 8,7%.

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

Район	Площадь помещений, м²						
	до 50	51-100	101-150	151-200	201-250	251-300	301-350
Восточный	1301	1121	912	868	875	864	897
Ново-Савинский	1221	983	916	989	965	965	978
Привокзальный	914	962	729	748	837	732	806
Светский	1208	782	727	865	637	577	699
Кировский	813	831	829	866	882	699	726
Московский	1166	987	880	866	766	662	795
Амастроителный	1122	782	680	627	676	458	626

— После 2020 года наибольший интерес арендаторы проявляют к помещениям в жилых комплексах. Уровень стоимости ставок аренды показал рост к июню прошлого года на 26,58%, — сообщают аналитики, — Наиболее востребованными помещениями стала коммерция, расположенная в жилом комплексе на первых этажах. Мы видим быстрое восстановление ставок на такие помещения.

Стоимость помещений формата street-retail, с распределением по районам г. Казани

Район	Площадь помещений, м²						
	до 50	51-100	101-150	151-200	201-250	251-300	301-350
Восточный	111 298	123 462	100 612	89 700	106 354	75 987	87 690
Ново-Савинский	150 125	124 479	93 191	103 820	98 524	91 286	99 440
Привокзальный	91 318	90 090	73 605	71 790	93 631	65 760	76 150
Светский	111 948	95 034	79 899	78 424	68 375	76 449	77 053
Кировский	89 810	92 255	88 826	70 971	81 191	87 945	69 113
Московский	107 818	94 961	93 847	75 005	98 331	69 594	79 417
Амастроителный	82 023	100 096	73 163	58 438	102 917	81 549	76 122

В предстоящие 4 года в Казани заявлено к строительству еще 14 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 414 тыс. кв. м. «Если все объекты будут реализованы, то арендуемая площадь офисных центров г. Казани к концу 2026 года увеличится на 56% процентов», — указывают эксперты, добавляя, что большинство новых проектов заявлены в Советском районе (230,5 тыс. кв. м.). Однако, в связи с удорожанием себестоимости строительства, выход новых проектов может быть отложен до момента роста ставок аренды. Пока же ставки не вселяют оптимизм у инвесторов.

— Если раньше арендные ставки стояли на месте, то в настоящее время мы наблюдаем повсеместную их индексацию в пределах 10% от уровня июня — декабря 2020 года. Можно сказать, что идет техническое повышение в пределах официальной инфляции, которое покрывает возрастающие операционные расходы по содержанию недвижимости, — описывает состояние рынка гендиректор АН «РеАгентство» Юрий Чикиров.

По его словам, рост ставки на 10% не вызывает затруднений. Арендаторы легко «проглотили», перейдя на новые условия с 1 июля этого года. Правда, индексация арендных ставок по долгосрочным контрактам с федеральными игроками может быть ниже 10%, так как заранее эти условия не были оговорены. В любом случае, девелоперская доходность в сегменте офисной недвижимости стала заметно ниже, чем в жилищном строительстве. Теперь этот вид бизнеса считается «догоняющим».

— Я бы не стала так пессимистично оценивать рынок торгово-офисной недвижимости и говорить о его стагнации в сопоставлении с прошлым годом, — рассуждает глава комитета офисной недвижимости РГУД в Республике Татарстан Анна Ложкина. — В большинстве из бизнес-центров класса А и В была проведена индексация в пределах 5—10%. Есть объекты с низкой долей заполняемости. Они пытаются удержать действующих арендаторов, предоставляя порой скидки. Это объекты низкого уровня. Наблюдается стабильно высокий спрос на площади класса А. Есть несколько неудовлетворенных заявок. Нет предложений на рынке. В других городах большой объем предложения, и высокий уровень вакансий. Арендаторы имеют возможность выбирать между объектами, а у нас новые объекты быстро заполняются, как только выходят на рынок.

3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект⁹

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

⁹ <https://www.business-gazeta.ru/article/413489>

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

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости торгового назначения.

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

Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию с 01.09.2020г. по 01.03.2021г. по г. Казани (далее Мониторинг цен), разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов, в городских округах Республики Татарстан, совместно с гильдией риелторов Республики Татарстан.

Мониторинг цен составлен на основе анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельный участок и объекты капитального строительства, полученные из средств массовой информации, мультиистинговых систем объявлений, данных риэлтерских компаний, результатов аукционов и сделок совершенных Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан по состоянию с 01.09.2020г. по 01.03.2021г.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости. А также с очевидно недостоверными или противоречащими сведениями. Результаты математической обработки информации были обсуждены и одобрены Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением Некоммерческого партнерства «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Таблица 5. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани с 01.09.2020г. по 01.03.2021г. (тыс.руб.за 1 кв.м.)

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

*Информация по единичным сделкам;

Мин-минимальная цена
Макс – максимальная цена

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- Скидки к ценам предложений;
- Отличия в площади;
- Уровень отделки.

Скидки к ценам предложений

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.

Таблица 168

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

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

Отличия в площади

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади¹⁰.

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

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

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

$П$ – общая площадь объекта, м².

Уровень отделки

¹⁰ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

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

3.7. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;

- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Процесс оценки

4.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

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

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

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

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

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

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

4.3. Доходный подход

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

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

- состав передаваемых прав на объект;

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

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

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

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

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

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

4.5. Затратный подход

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

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

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

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

- объектов недвижимости для целей страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- сравнения продаж;
- разбивки.

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

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

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

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

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

Объект оценки относится к категории административного здания.

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

4.6. Согласование результатов

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

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

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

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

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

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

4.7. Сравнительный подход

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

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

Сравнительный подход к исследованию стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения

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

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

Таблица 6. Характеристика объектов-аналогов для нежилого помещения

№ п/п	Адрес	Площадь, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Губкина, 30а	122	5 665 833	6 799 000	Цоколь	Продаю помещение под офис или хостел 128 кв.м.Отдельный вход, хороший подъезд, 4 просторных кабинета, 3 санузла, кухня.Много парковочных мест, спокойное место.Рядом остановки, кафе, магазины!Звоните в любое удобное для Вас время!, Казань г, Советский, улица Академика Губкина 30А, продается Офис, Магазин, Нежилое помещение, Бизнес-центр, общ. пл. 122 кв.м., цоколь/10 этаж	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/243673473/	46 441
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. просп. Победы, 78	300	12 500 000	15 000 000	Цоколь	Продается помещение свободного назначения в доме на первой линии от дороги по адресу ул. проспект Победы, 78 общей площадью 300 кв.м. в отличном состоянии. В помещении: Электричество. Отопление. Проведено водоснабжение. Доступ 24 часа. Чистовая отделка Есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция.Возле объекта имеется бесплатная парковка.Помещение имеет отдельный вход.Располагается на первой линии от дороги.Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом находятся остановки общественного транспорта. Также помещение подойдет под: Торговля, Магазин, Автозапчасти, Цветочный магазин, Пивной магазин, Хозтовары, Пункт выдачи заказов, Аптека, Зоомагазин, Ломбард, Детский магазин, Офисы, Турагентство, Салон красоты, Парикмахерская,Барбершоп, Маникюрный салон, Клиника, Медцентр, Стоматология, Кофейня, Кафе, Пекарня, Столовую, Учебный центр, Школа танцев, Детский центр, Банк.	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/254968182/	41 667
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Журналистов, 6	164	8 000 084	УСН	1 этаж	Продаю помещение свободного назначения. В центре Советского района . 2 этажа общей площадью 163,7 кв.м. Отдельный вход. В помещении отличный ремонт, созданы все условия для комфортной работы. Замечательное местоположение, удобные подъездные пути.Въезд во двор огорожен шлагбаумом, на парковке всегда есть место. Собственник физическое лицо. В собственности более 3х лет. Все документы готовы к сделке.Здесь ваш бизнес будет процветать!	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/236845075/	48 781

Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Корректировка на уторговывание применялась в размере -11 %.

Поправка на дату продажи (оферты)

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

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки также, как и объекты-аналоги расположены в Советском районе города Казани (места с высокой плотностью застройки), следовательно, корректировка в данном

случае не применялась.

Поправка на площадь (фактор масштаба)

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади¹¹.

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

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

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

$П$ – общая площадь объекта, м².

Поправка на уровень отделки

Уровень отделки объектов- аналогов соответствует уровню ремонта объекта оценки, следовательно, поправка на уровень ремонта не применялась.

Поправка на этаж расположения

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

Таблица 115

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

Оцениваемый объект расположен на первом этаже здания, объекты- аналоги №1 и №2 расположены на цокольном этаже, корректировка для данных аналогов составляет 1,21, объект-аналог №3 расположен 1 этаже здания, корректировка для данного аналога не применяется.

Поправка на назначение

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

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

¹¹ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

Отчет №ПДФ-001/07-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 7. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 259,90	122,00	300,00	164,00
Стоимость объекта, руб.		5 665 833	12 500 000	8 000 084
Стоимость предложения, руб./м ²		46 441	41 667	48 781
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 441	41 667	48 781
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 441	41 667	48 781
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 441	41 667	48 781
Корректировка на уторгование, %		-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 472	37 209	43 561
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 472	37 209	43 561
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Губкина, 30а	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. просп. Победы, 78	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Журналистов, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 472	37 209	43 561
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,21	1,21	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		50 181	45 023	43 561
Расчетный коэффициент	1214,51	1424,64	1343,66	1398,01
Корректировка на различие в общей площади		-15%	-10%	-13%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 654	40 521	37 898
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 654	40 521	37 898
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		40 358		
Площадь Объекта оценки, м ²		1 259,90		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		50 847 044,20		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		50 847 000		

4.9. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 06 октября 2021 г.:

Таблица 8. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011	50 847 000	10 169 400	61 016 400

5. Итоговое заключение

5.1. Сертификат качества

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

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

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

- Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г., 14 ноября 2002 г. и 10 января 2003 г.);
- Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20 мая 2015 г.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

5.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 06 октября 2021 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер:16:50:060623:1011	50 847 000	10 169 400	61 016 400

50 847 000 руб. (без НДС)

(Пятьдесят миллионов восемьсот сорок семь тысяч) руб.

или:

61 016 400 руб. (с НДС)

(Шестьдесят один миллион шестнадцать тысяч четыреста) руб.

Оценщик:



Н.В. Гордеева

15 октября 2021 г.

6. Приложения

6.1. Документы Оценщика



[illegible][illegible]

6.2. Объявления СМИ

Свободное назначение, 122 м²
Татарстан, г. Казань, ул. Святуюль, ул. Андронова Губкина 30А

6 799 000 Р

122 м²
1 этаж
Свободно

Последнее помещение под офис или торговлю 120 кв м
Средний этаж, хороший вид
4 просторных кабинета, 3 санузла, кухня
Много парковочных мест, подземный гараж
Рядом торговый центр, магазины

Загляните в любое крупное для Вас здание, Казань, ул. Святуюль, ул. Андронова Губкина 30А, увидите
Офис, магазин, торговое помещение, Бизнес-центр, общ. кв. 122 кв м, высота 10 этаж

Наиболее полную информацию получите у владельца объявления
+7 952 356-46-33

Итоговая цена	
Цена	6 799 000 Р
НДС включено	1 137 366 Р
Цена	81 737,8 кв. м
Всего комнат	Свободное назначение

Загляните в любое крупное для Вас здание, Казань, ул. Святуюль, ул. Андронова Губкина 30А

Павел Волков
+7 952 356-46-33

Отчет №ПДФ-001/07-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободное назначение, 164 м²

Тихий район, Светлогорский район, ул. Советской, д. 28/30, 2-й этаж.

8 000 084 ₽

40 701 м²

80 51038118

+7 958 706-28-80

+7 958 706-25-94

164 м²
Площадь

1 из 10
Этаж

Свободно
Назначение

Продать помещение свободного назначения. В центре Светлогорского района. 2-этаж. Общая площадь 163,7 кв.м. Отдельный вход. В помещении отличный ремонт, созданы все условия для комфортной работы. Закрытая парковка, удобная подъездная дорога. Вид из окна отличный, на парковке видна часть города. Состояние отличное, все в порядке. Все документы готовы к продаже. Звоните, мы будем рады помочь!

Возможное назначение

Бизнес-назначение

Наиболее полная информация находится у владельца объявления

+7 958 706-25-94, +7 958 706-28-80

Условия сделки

Цена	8 000 084 ₽	Цена	40 701 м²
Срок	40 701 м²	Срок	Свободно

Общая информация

Характеристики	Предоставляется
Высота потолка	2,5 м

Бизнес на аренде нового поколения!

Запустите свой бизнес-направление с минимальными вложениями и получите высокую прибыль!

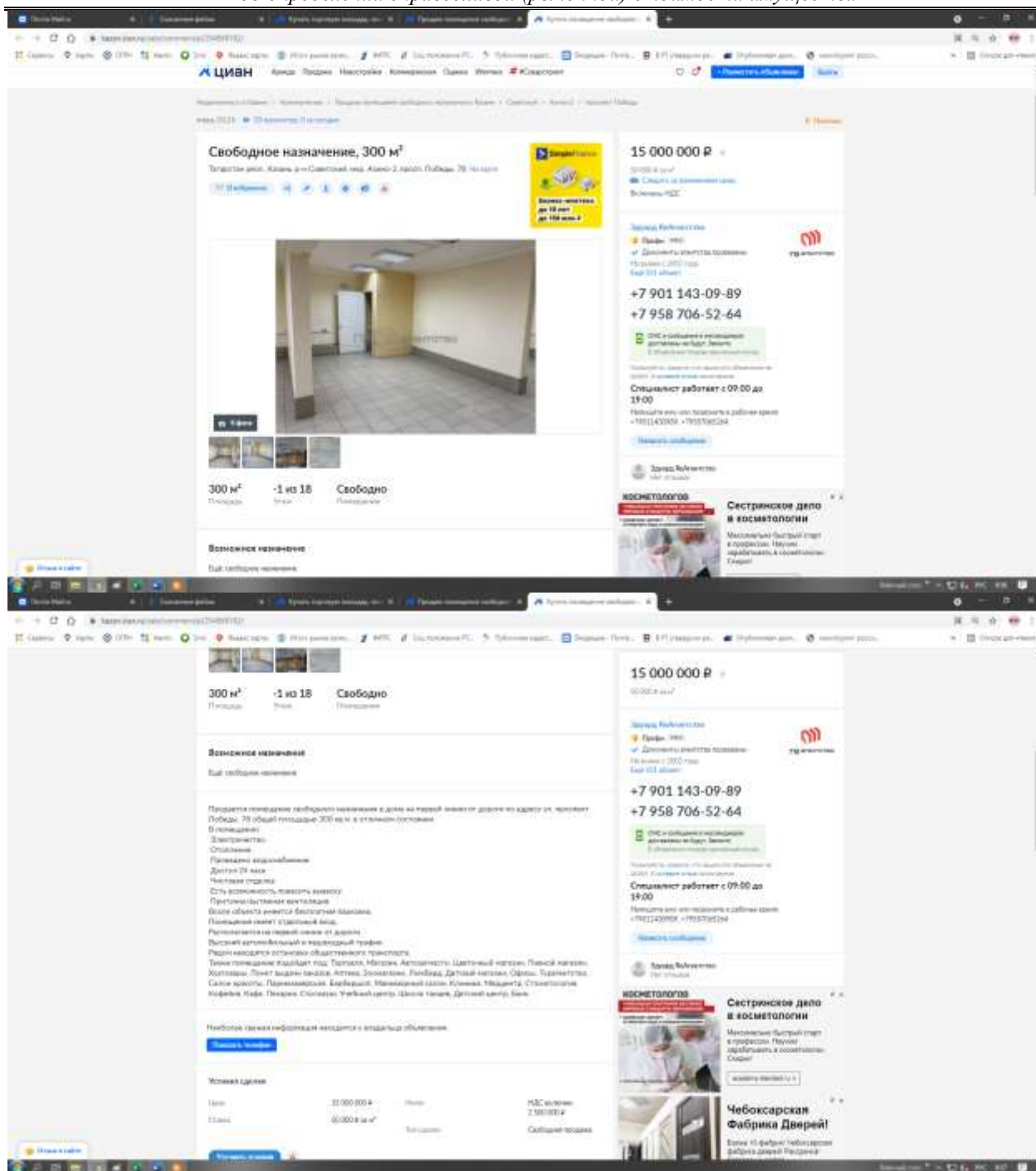
Бизнес на аренде нового поколения!

Запустите свой бизнес-направление с минимальными вложениями и получите высокую прибыль!

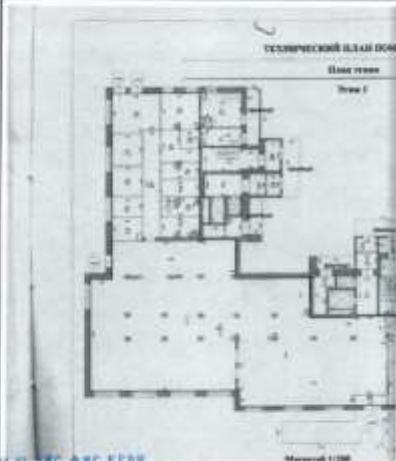
Бизнес на аренде нового поколения!


Запустите свой бизнес-направление с минимальными вложениями и получите высокую прибыль!

*Отчет №ПДФ-001/07-2021
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



53

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Лист 5	Лист 4
План расположения помещения, машино-места на этаже (полном этаже)			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-110682903			
Кадастровый номер: 16:30:060623:1011		Помещение (этажи): 1	
			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Масштаб 1:200</p> <p>Масштаб 1:200</p> </div> <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СРЕДСТВО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ</p> <p>Сертификат: 8047773125-448121711819344320000 Владелец: Росреестр Действителен с 13.03.2011 по 23.06.2022</p> </div> <div> <p>ИНДИКАТОР, ФИНАНСИРОВАНИЕ</p> </div> </div>			

Лист 6			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВБ1-002/2021-110962905			
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер листа выписки: 1	
			
Масштаб: 1			


ЗАЯВКА ПОДПИСАНА АИС ФНС.КРФ.

ПРИКОПИЛКА ОТДЕЛ ГБУ МФК.КР
с. Каменка ул. Ветерановская, 10

УВЕДОМОЩЕНИЕ ЗАЯВИТЕЛЯ
Дату приема: 10.10.21

Время: 10:16

21.10



ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСАНО
СИДОРОВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Служебный телефон: 8(979)7012121
Выдано: Регистратор
Действительно: с 23.03.2021 по 23.06.2022

