

2022

Отчет

№ ПИФ-001/10-2022

об определении справедливой
(рыночной) стоимости недвижимого
имущества

Дата оценки: 28 августа 2022 года

Дата составления отчета: 28 августа 2022 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
28.08.2022



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«28» августа 2022 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №10 от 24.08.2022 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №10 от 24.08.2022 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	375,6
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2 524 +/- 17,58 кв. м, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	2 524

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 28 августа 2022 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	26 606 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПДФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2 524 +/- 17,58 кв. м, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	39 010 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 28 августа 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	26 606 000	5 321 200	31 927 200
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2 524 +/- 17,58 кв. м, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	39 010 000	НДС не облагается	39 010 000
ИТОГО		65 616 000	5 321 200	70 937 200

65 616 000 рублей (без НДС)

(Шестьдесят пять миллионов шестьсот шестнадцать тысяч) руб.

или:

70 937 200 рублей (с НДС)

(Семьдесят миллионов девятьсот тридцать семь тысяч двести) 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 Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
 2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
 3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
 4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
 5. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
 6. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
 7. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
 8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете.....	7
1.1. Задание на оценку.....	7
1.1.1. Объект оценки.....	7
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	7
1.1.3. Цель оценки.....	7
1.1.4. Задача оценки.....	7
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	7
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	8
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки).....	8
1.1.8. Срок проведения оценки.....	8
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	8
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	10
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	10
1.3. Оценщики и специалисты.....	11
1.4. Реквизиты Заказчика.....	11
1.5. Основание проведения оценки.....	12
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.....	13
1.10. Заключение специальных экспертиз.....	13
1.11. Термины и определения.....	13
2. Сведения об Объекте оценки.....	16
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	16
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	17
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	17
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	18
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	20
3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-июне 2022 года.....	25
3.2. Обеспеченность городов торговыми площадями.....	29
3.3. На рынке офисной недвижимости Казани мы, вероятно, будем наблюдать рост ставок аренды.....	31
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	32
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	33
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	35
3.7. Анализ наиболее эффективного использования.....	37
4. Процесс оценки.....	39
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.....	39
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке.....	39
4.3. Доходный подход.....	39
4.4. Затратный подход.....	39
4.5. Сравнительный подход.....	40
4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке.....	40
4.7. Метод сравнения продаж.....	41
4.8. Метод выделения.....	43
4.9. Метод распределения.....	44
4.10. Метод капитализации дохода.....	45
4.11. Метод остатка.....	46

4.12. Метод предполагаемого использования	47
4.13. Выводы	48
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода.....	49
5.1. Методом сравнения продаж	49
5.2. Выбор единицы сравнения	49
5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам	49
5.4. Введение корректировок к цене аналога	51
5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания	55
5.6. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	60
6. Итоговое заключение	62
6.1. Сертификат качества	62
6.2. Итоговое заключение о стоимости	63
7. Приложения.....	64
7.1. Документы Оценщика	64
7.2. Объявления СМИ.....	70
7.3. Документы на Объект оценки	77

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	375,6
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2 524 +/- 17,58 кв. м, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	2 524

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

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

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

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

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 28 августа 2022 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 28 августа 2022 по 28 августа 2022 года.

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

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

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

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

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

- Выписка из ЕГРН на здание от 01.11.2021г.
- Распоряжение о присвоении адреса от 13.10.2021.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.02.2022г

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

Перечень источников внешней информации

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

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

Перечень нормативных актов

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

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

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

1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

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

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 4. Реквизиты Исполнителя

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

1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

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

Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

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

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

Независимость оценщика.

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

Оценщик Гордеева Н.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

Место нахождения: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11,
офис 6
ИНН 7716580524
КПП 165501001
ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №10 от 24.08.2022 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности

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

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

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

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ»

1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001/10-2022. Датой составления Отчета является 28 августа 2022 г.

1.8. Форма Отчета

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

Минэкономразвития России, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 5. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	375,6
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2 524 +/- 17,58 кв. м, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	2 524

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

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства)
Назначение	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных	1
Местоположение	Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А
Площадь, м ²	375,6
Кадастровый номер	16:50:280563:836
Кадастровая стоимость, руб.	3 730 369,06
Год завершения строительства	2018
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Долевая собственность
Субъект права	Данные о правообладателе отсутствуют
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
дата государственной регистрации:	28.07.2021
номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/203/2021-14
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объектанедвижимости:	5 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременениеобъекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Ново-Зареченское", ИНН: 1657042908
основание государственной регистрации:	'Договор аренды' №253/01/21 от 22.06.2021
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	15.03.2019
номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/001/2019-9
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объектанедвижимости:	по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременениеобъекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН № 99/2021/428210113 от 01.11.2021г.

Таблица 7. Краткая характеристика земельного участка, общей площадью 2 524 кв.м.

Характеристика оцениваемого земельного участка	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Магазины
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М. Салимжанова
Площадь, м ²	2 524

Отчет №ПДФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Характеристика оцениваемого земельного участка	
Кадастровый номер	16:50:011415:4093
Кадастровая стоимость, руб.	34 138 362
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Ограничения (обременения) права	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.02.2022
номер государственной регистрации:	16:50:011415:4093-16/203/2022-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.03.2009 по 02.03.2024 с 31.03.2009 по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал», ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №19/12-ЭГ, выдан 10.12.2012. Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном», выдан 08.02.2009. Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном», №1 выдан 02.07.2009. Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном», №2 выдан 03.03.2010. Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном», №3 выдан 22.08.2011. Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном», №4 выдан 09.08.2012.
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 28.02.2022 г.

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение оцениваемого имущества

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

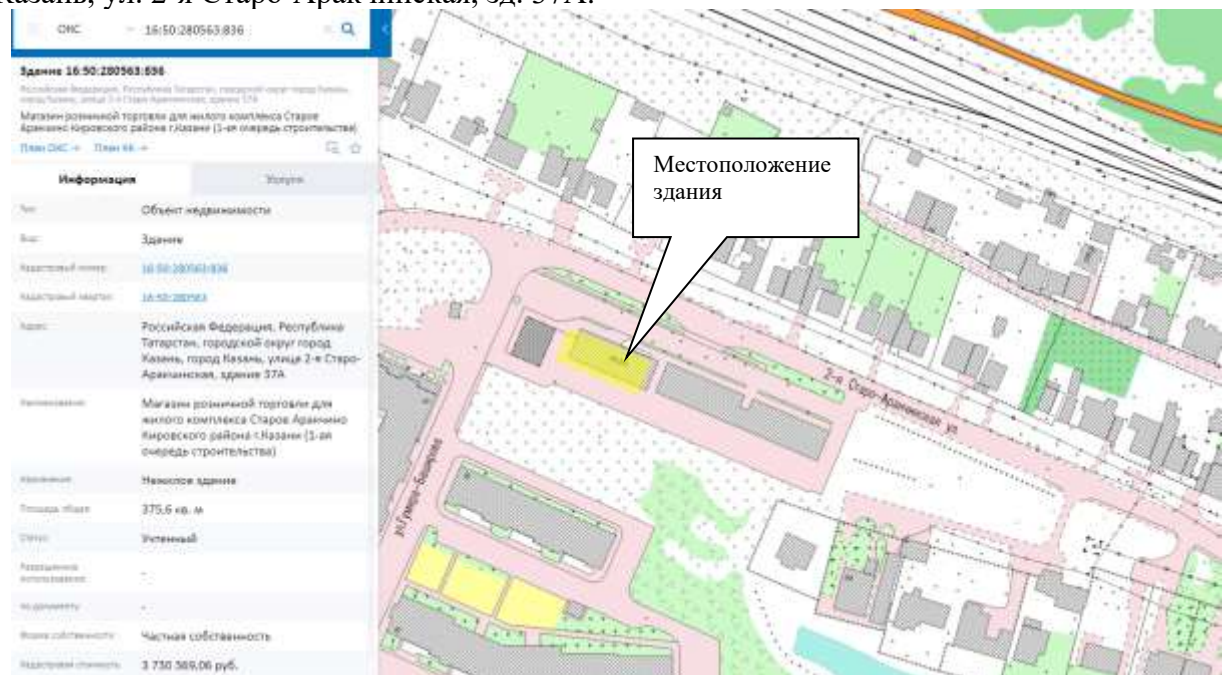


Рис 1. Местоположение здания

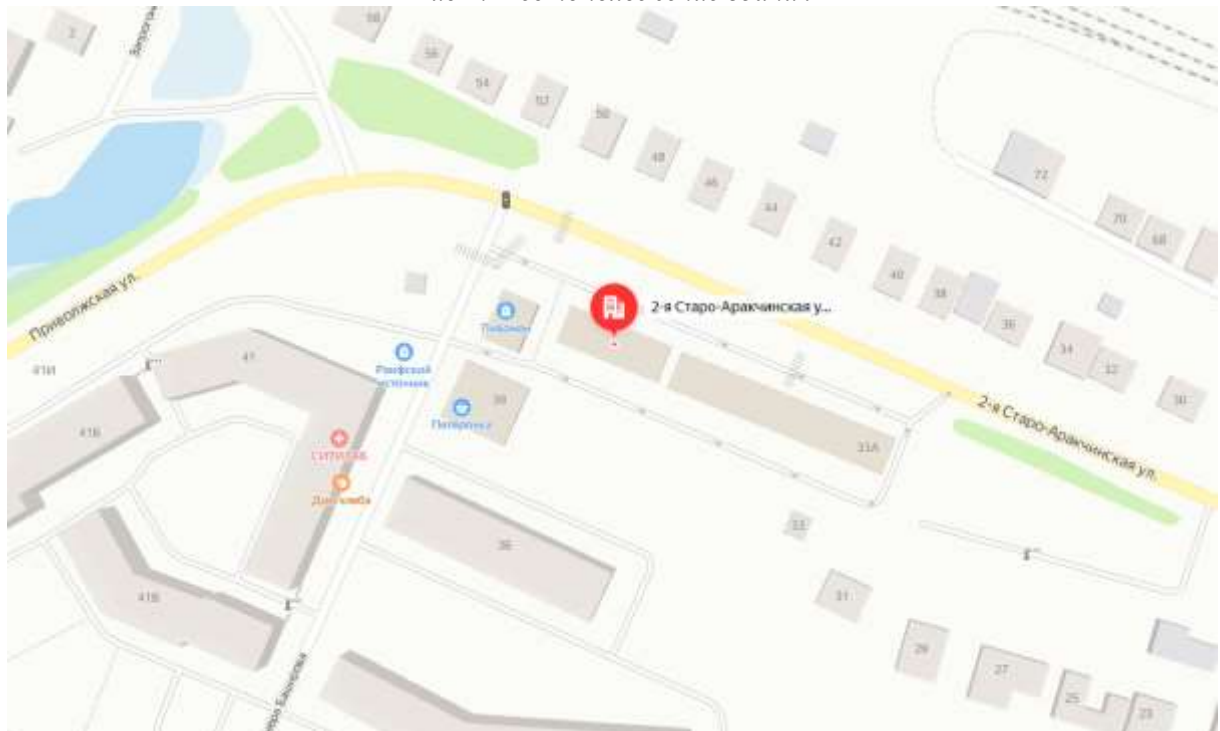


Рис 2. Местоположение здания

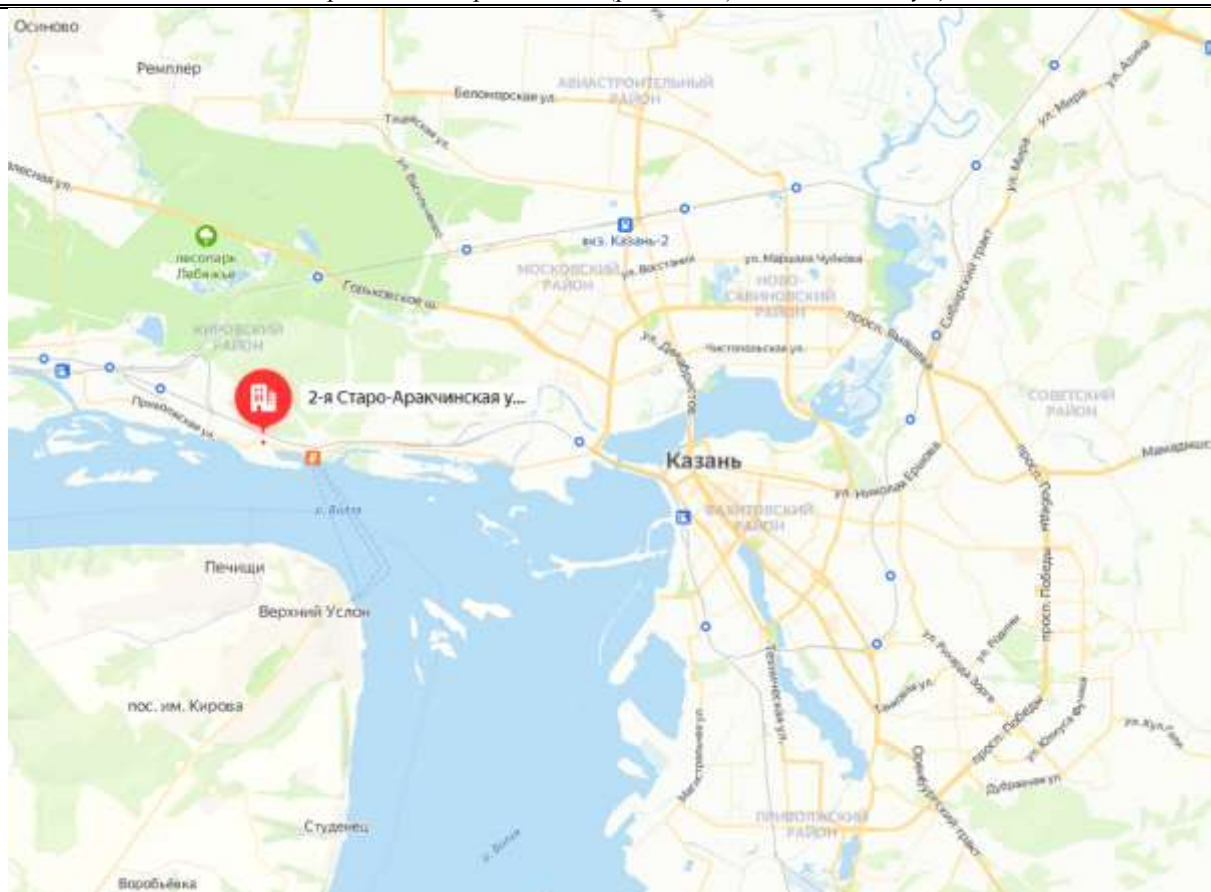


Рис 3. Местоположение здания

Местоположение земельного участка: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М. Салимжанова.

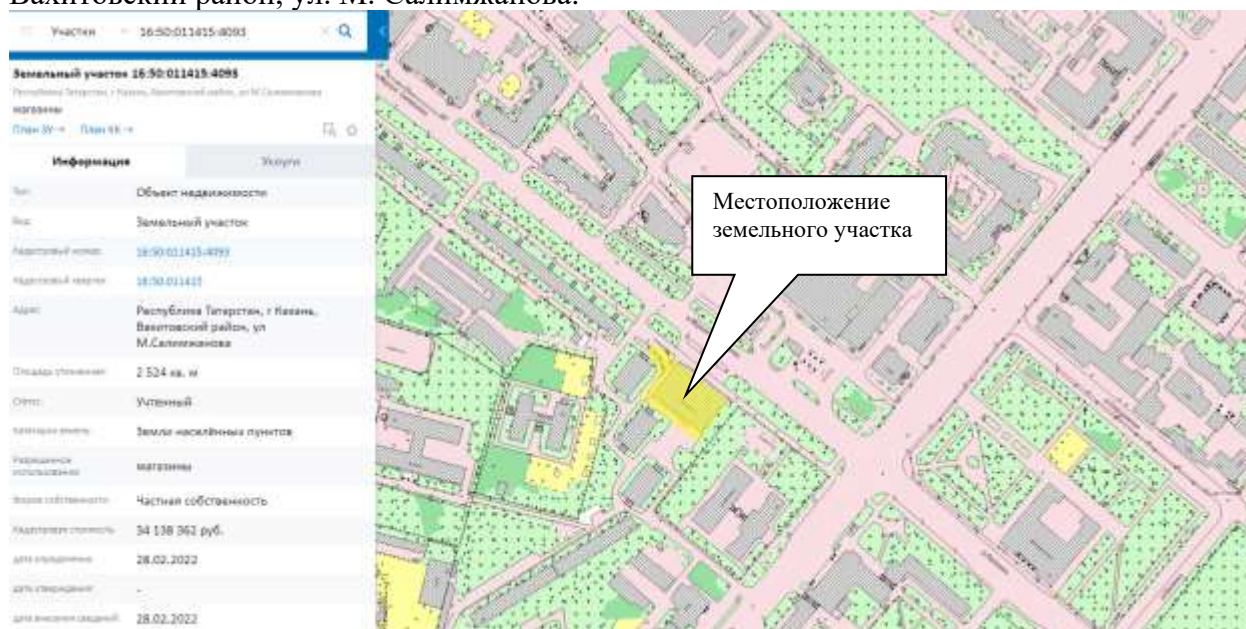


Рис 4. Местоположение земельного участка

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются экономические условия и перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

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

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в

условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад окружил Россию военными базами НАТО, вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальные государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой

войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>, зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

№		(в сопоставимых ценах)		
		2021 г.	1 кв. 2022г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	+3,5
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	+12,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	-0,8
		2021г.	Янв-июнь 2022г.	
		+/- % г/г	+/- % г/г	
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+2,0	
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+2,2	
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,0	
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			
8.	- жилых помещений	+12,7	+44,2	
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+6,9	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+0,5	
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+1,2	
13.	трубопроводного	+7,4	-0,1	
14.	автомобильного	+5,0	+1,8	
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-3,4	
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,5	
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+1,4	
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:			
19.	- номинальная	+9,8	+12,9	
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-0,9	
21.	Ключевая ставка с 25.07.2022г. составляет, %:	+8,5	+8,0	
22.	Инфляция (годовая) на конец июля 2022 года (г/г)	+8,7	+15,1	
		(в текущих ценах)		
		2021/2020, %	2022/2021, %	
23.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-май 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+50,9	
24.	Кредиторская задолженность организаций на 01.06.22	+18,8	+20,9	
25.	- просроченная кредиторская задолженность	5,0 % от кредиторской задолж.	5,0 % от кредиторской задолж.	
26.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.06.22	+19,5	+20,7	
27.	Средства (вклады, депозиты) физ.лиц, привлеченные банками, на 01.06.22	+5,5	+2,7	
28.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.06.22	+23,9	+14,6	
29.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+20,8	
30.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%	
31.	Международные резервы (ЗВР), на 29.07.22г. 571,2 млрд. долл. США	+8,3	-4,7	
32.	Фонд национального благосостояния, на 01.07.22г. 10,8 трлн. руб. или 210,6 млрд. долл. США (8,1% от ВВП)	-0,5	-20,6	
33.	Государственный внешний долг, на 01.07.22г. 58,1 млрд. долл. США	+5,3	-0,7	

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов

грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение реальных зарплат и располагаемых доходов большинства населения.

Ужесточение Банком России кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но останавливая кредитование оборотных средств, удушает бизнес, особенно, средний и малый. Государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду объемов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому в условиях существующей финансово-кредитной политики, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов, предполагаем, что рынок первичной недвижимости идёт к фазе спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях Украины.

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

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также подлежит коррекции. Объем предложения объектов сначала уменьшится из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике, а затем восстановится по мере стабилизации обстановки.

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

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться в соответствии с себестоимостью строительства и затратами на содержание объектов, которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений.

Выводы

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

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>.

2. <http://www.cbr.ru/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),

3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.08.2022 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

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

Производство товаров и услуг

В январе-июне 2022г. оборот организаций всех видов деятельности составил 4630,8 млрд. рублей, что на 14,6% больше показателя января-июня 2021 года.

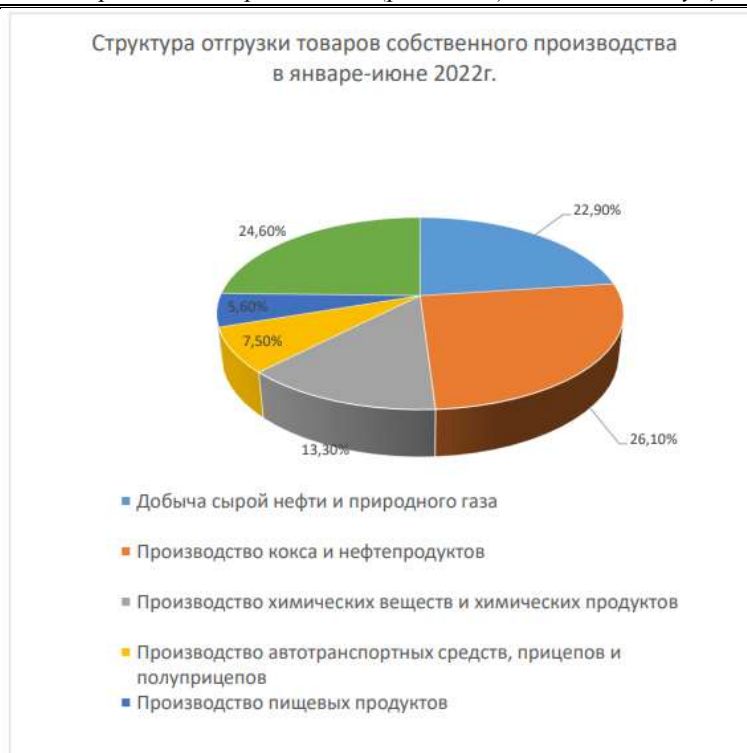
Индекс промышленного производства в январе-июне 2022г. по сравнению с январем-июнем 2021г. составил 107,9%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-июне 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. составили: добыча полезных ископаемых - 106,6%; обрабатывающие производства - 109,2%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 101,5%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 102,4%.

В январе-июне 2022г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2354,6 млрд. рублей. По сравнению с январем-июнем 2021г. рост составил 29,4%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 22,9%, производство кокса и нефтепродуктов – 26,1%, производство химических веществ и химических продуктов – 13,3%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 7,5%, производство пищевых продуктов – 5,6%.

² https://cesi.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_3340136.pdf



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» в январе-июне 2022г., составил 163,5 млрд. рублей, или 110,2% к уровню января-июня 2021г.

Объем работ в июне 2022г. составил 42,1 млрд рублей, что на 13,7% больше уровня июня 2021г. и на 41,7% больше мая 2022г.

За январь-июнь 2022г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 60,1 млрд. рублей, или 119,2% к уровню января-июня 2021г.

Строительство объектов социально-культурной сферы

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

	Введено в январе- июне 2022г.	В % к январю- июню 2021г.
Дошкольные образовательные организации, мест	55	-
Больничные организации, коек	147	в 7,4 р.
Амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	23	56,1
в т.ч. в сельской местности, посещений в смену	23	56,1
Бани, мест	6	37,5
Учреждения культуры клубного типа, мест	550	183,3
в т.ч. в сельской местности, мест	550	183,3
Спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	1456	77,4
Торгово-развлекательные центры, кв.м	14130	-
Торгово-офисные центры, кв.м	1478,4	24,5
Гостиницы, мест	500	-

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-июне 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 104,3 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2021г. – 100,4%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец июня 2022г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 932,1 тыс. голов (на 4,4% ниже аналогичного периода 2021г.), из него коров – 321,4 тыс. голов (на 1,9% меньше), свиней – 512,0 тыс. голов (на 0,9% меньше), овец и коз – 349,5 тыс. голов (на 3,2% меньше), птицы – 19318,9 тыс. голов (на 2% меньше).

За январь-июнь 2022г. на одну корову в сельскохозяйственных организациях было надоено в среднем 3544 кг молока, что на 5,8% больше показателя соответствующего периода 2021г. Яйценоскость кур-несушек выросла на 1,9% и составила 158 штук яиц.

В январе-июне 2022г. по сравнению с январем-июнем 2021г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, производство молока и производство яиц выросло на 1,6%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 0,7%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-июне 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. производство молока выросло на 3% (в январе-июне 2021г. по сравнению с январем-июнем 2020г. рост на 1,2%), производство яиц увеличилось на 3,4% (рост на 1,2%). Производство скота и птицы на убой (в живом весе) сократилось на 0,3% (в январе-июне 2021г. по сравнению с январем-июнем 2020г. рост на 0,4%).

В январе-июне 2022г. по сравнению с январем-июнем 2021г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось увеличение удельного веса птицы.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-июне 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 6959,6 млн ткм (137,3% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-июне 2022г. составил 653,7 млн пасс-км (96,7% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли

В январе-июне 2022г. оборот розничной торговли составил 581,0 млрд. рублей (97,3% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июне 2022г. составил 149505 рублей.

В январе-июне 2022г. оборот розничной торговли на 92,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,5%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия в январе-июне 2022г. составил 45,8%, непродовольственных товаров – 54,2%.

В январе-июне 2022г. населению республики оказано платных услуг на 166,7 млрд. рублей, что на 6,7% выше аналогичного показателя января-июня 2021г.

В январе-июне 2022г. в структуре объема платных услуг 80,9% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 22,7%, транспортные услуги – 17,6%, бытовые услуги – 14,8%, телекоммуникационные услуги - 8,8%, услуги системы образования – 10,2%, медицинские услуги – 6,8%.



Объём коммунальных услуг населению в январе-июне 2022г. составил 37,8 млрд. рублей, или 103,5% к уровню января-июня 2021г.

Объём бытовых услуг населению в январе-июне 2022г. составил 24,7 млрд. рублей, или 113,0% к уровню января-июня 2021г.

В январе-июне 2022г, в структуре объема бытовых услуг 84,8% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 35,4%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 35,8%, услуги парикмахерских – 8,0%, ритуальные услуги – 5,6%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июне 2022г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 99,7% (в июне 2021г. – 101,1%).

Индекс потребительских цен в январе-июне 2022г. по сравнению с январем-июнем 2021г. составил 114,9%.

Индекс цен на непродовольственные товары в июне 2022г. к предыдущему месяцу составил 99,6% (в июне 2021г. – 101,5 %).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июне 2022г. по сравнению с январем-июнем 2021г. составил 136,3%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 127,5%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-мае 2022г. составила 49390,6 рубля, или 117,3% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-мае 2022г. составила 102,4% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в апреле-июне 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2026,8 тыс. человек, или 51,9% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1978,2 тыс. человек (97,6% рабочей силы) были заняты в экономике и 48,6 тыс. человек (2,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости

населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,5%.

На конец июня 2022г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 10,4 тыс. человек (по оценке 0,51% рабочей силы, на конец июня 2021г. – 0,98%), из них 8,3 тыс. человек получали пособие по безработице (79,5 % от общего числа зарегистрированных безработных).

3.2. Обеспеченность городов торговыми площадями³

По итогам I полугодия 2022 г. Екатеринбург, Краснодар и Самара являются наиболее обеспеченными торговыми площадями городами-миллионниками. Большинство изменений в данных по обеспеченности произошло из-за переоценки численности населения, а не из-за прироста торговых площадей.

По итогам I полугодия 2022 г. Екатеринбург (753 кв. м/1000 человек), Краснодар (741 кв. м), Самара (737 кв. м) стали самыми обеспеченными торговыми площадями городами-миллионниками. Далее идут Москва (633 кв. м) и Санкт-Петербург (602 кв. м).

По нашим оценкам, реальный прирост обеспеченности торговыми площадями по итогам первых шести месяцев 2022 г. зафиксирован только в Москве (+25 тыс. кв. м) и Перми (+40,5 тыс. кв. м). Прирост либо сокращение обеспеченности торговыми площадями в остальных 14 городах-миллионниках был связан с переоценкой численности населения в большую или меньшую сторону.

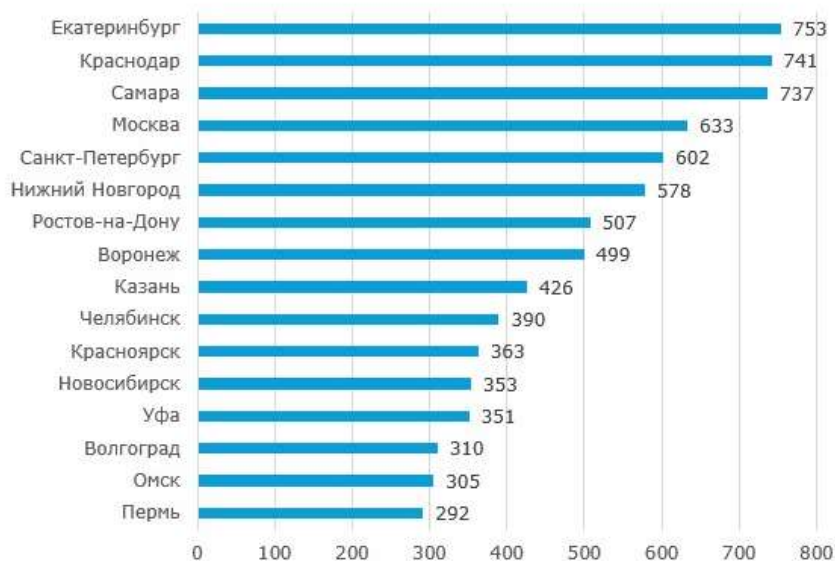
В наибольшей степени переоценка численности населения отразилась на показателе обеспеченности Краснодара – сокращение показателя составило (-68) кв. м на 1 000 человек из-за прироста численности населения с 949 тыс. человек в 2021 г. до 1 063 тыс. человек по оценке в 2022 г.

Объем ввода торговых площадей в качественных ТРЦ в регионах России по итогам первого полугодия 2022 г. продемонстрировал один из антирекордов последних 10 лет — 61,6 тыс. кв. м, что в 6 раз меньше показателя аналогичного периода 2021 г. и является минимальным значением, за исключением 2020 г. когда за первые шесть месяцев не было введено ни одного качественного ТРЦ.

Ключевыми открытиями в регионах с начала года стала 1-я очередь ТРЦ «iMall Эспланада» в Перми (GLA 40 500 кв. м), ТЦ «Вернисаж» в Кингисеппе Ленинградской области (GLA 14 000 кв. м) и ТЦ «Черемушки» во Владимире (GLA 7 100 кв. м). По предварительным оценкам, в III — IV квартале 2022 г. ожидается открытие еще порядка 122 тыс. кв. м торговых площадей.

³ <https://cre.ru/analytics/87412>

Обеспеченность городов-миллионников России качественными торговыми площадями на конец первого полугодия 2022 г.



Предварительные итоги переписи показывают рост населения в 13 из 14 городов-миллионников (помимо Москвы и Санкт-Петербурга, где также выросло население), что отражает желание людей концентрироваться в крупных региональных центрах вблизи источников доходов и работы. Прирост населения гармонично сочетается со сдержанным развитием качественных торговых центров. На наш взгляд, постепенный прирост численности населения в большинстве городов указывает, что потенциал для регионального развития еще не исчерпан, однако на высококонкурентном рынке в текущих условиях будут востребованы только хорошо подготовленные проекты с качественной концепцией. В то же время многие собственники будут активнее задумываться не только о реализации новых проектов, но и о реконцепции существующих объектов под актуальные требования рынка.

Изменение обеспеченности городов-миллионников качественными торговыми площадями, год к году

Город	Обеспеченность торговыми площадями в П1 2021, кв. м на 1 000 человек	Обеспеченность торговыми площадями в П1 2022, кв. м на 1 000 человек	Прирост обеспеченности торговыми площадями, год к году
Пермь	167	292	125
Омск	302	305	4
Волгоград	309	310	1
Уфа	354	351	-3
Новосибирск	352	353	1
Красноярск	366	363	-3
Челябинск	387	390	3
Казань	429	426	-3
Воронеж	498	499	1
Ростов-на-Дону	506	507	1
Нижний Новгород	540	578	37
Санкт-Петербург	598	602	4
Москва	613	633	20
Самара	731	737	5
Краснодар	830	741	-89
Екатеринбург	734	753	19

3.3. На рынке офисной недвижимости Казани мы, вероятно, будем наблюдать рост ставок аренды⁴

Как в условиях кризиса 2022 года чувствует себя рынок коммерческой недвижимости столицы Татарстана? Какие произошли изменения и с чем они связаны? Как в ближайшей перспективе может измениться стоимость аренды в торговых центрах Казани? Ответы на эти и другие вопросы в очередной колонке для «Реального времени» находит управляющий партнер Perfect RED Юлия Прохорова.

«Данный сегмент в первом полугодии продемонстрировал устойчивость»

К нынешнему кризису рынок офисной недвижимости Казани подошел с дефицитом предложения, который наблюдался в течение последних нескольких лет. Поэтому данный сегмент в первом полугодии продемонстрировал устойчивость в отличие от, например, торговой недвижимости. На фоне номинального роста ставок аренды (+13% к июню предыдущего года) и снижения доли свободных помещений в качественных бизнес-центрах города (–0,5%) владельцы сообщают о проведенной индексации ставок по договорам аренды. Средний размер индексации составил 8,5%, что на фоне инфляции с начала года в 15,39% (по данным Министерства экономического развития на 20.07.22) все же говорит о фактическом снижении ставок.

Дело здесь прежде всего в долгосрочных договорах аренды, по которым размер индексации, как правило, фиксирован, а не привязан к ИПЦ. Гораздо более важным фактором является тот факт, что ставки аренды на свободные помещения в бизнес-центрах в среднем на 25% выше ставок по уже заключенным договорам аренды. На региональном рынке качественные офисные помещения в основном занимают российские и местные компании. Доля международных компаний в составе арендаторов бизнес-центров не превышает 25%. При этом, в отличие от торгового сегмента, данные компании не приостанавливали свою деятельность и уже к концу мая в большинстве своем зарегистрировались как российские. В классе А было зафиксировано лишь одно расторжение с международным арендатором, место которого было практически сразу занято другим арендатором. Также отмечен рост спроса со стороны федеральных компаний к региональному рынку офисной недвижимости: в рамках сокращения издержек, офисы из Москвы и Санкт-Петербурга переводят в регионы.

«Средняя ставка в классе А достигла 1 488 руб./кв. м в месяц»

В конце мая 2022 года в Казани состоялась крупная сделка на рынке офисной недвижимости. Бизнес-центр «Кремлевская Плаза» пополнился еще одним арендатором. Больше 1 500 кв. м арендовала компания Avito. Собственник здания приступил к отделочным работам по заданию нового арендатора и уже в начале осени Avito сможет въехать в новый офис. Другая крупная сделка произошла в бизнес-центре «Парк Победы». Там офисное помещение площадью 400 квадратных метров было сдано компании Voxel.

Совокупное предложение качественных офисов в Казани на сегодняшний день составляет 558 тыс. кв. м, арендуемая — 425 тыс. кв. м. Средняя ставка в классе А достигла 1 488 руб./кв. м в месяц (рост на 8,2% к концу прошлого года); в классе В+ — 1 223 руб./кв. м в месяц (рост 7,2%); в классе В — 793 руб./кв. м в месяц (рост 1,3%). Доля вакантных помещений в бизнес-центрах класса А и В составила 5,5% (сокращение на 0,6% к концу прошлого года). Текущая конъюнктура рынка характеризуется дефицитом качественного предложения, однако о строительстве новых проектов в ближайшее время говорить не приходится.

Бизнес-центры класса В и С, возможно, будут продавать по частям

Рост ставки аренды не успевает за ростом стоимости строительства, которую разогнал высокий темп возведения жилых проектов в последние 5 лет. Тем самым финансовая модель новых проектов не укладывается в запрашиваемую доходность инвесторов и

⁴ <https://realnoevremya.ru/articles/256760-na-rynke-ofisnoy-nedvizhimosti-kazani-my-budem-nablyudat-rost-stavok-arendy>

составляет ниже 10% годовых. Поэтому в ближайшее время на рынке офисной недвижимости Казани мы, вероятно, будем наблюдать рост ставок аренды. Тенденцией развития рынка в ближайшие 2 года может стать рост числа предложений о продаже небольших офисных блоков в бизнес-центрах класса В и С, где собственники, желая выйти из окупивших себя активов, будут распродавать объекты не целиком, а деля их на небольшие лоты для инвесторов с бюджетом покупки от 3 млн рублей или используя инструменты коллективных инвестиций. При этом продажа объектов таким способом поднимает средний чек лота и увеличивает темпы реализации актива. Строительство новых качественных объектов на офисном рынке возможно после стабилизации экономической ситуации и при дальнейшем росте ставок аренды.

Резюмируя, в числе ключевых событий и явлений первого полугодия 2022 года на рынке офисной недвижимости можно отметить сохранение низкой доли свободных помещений на офисном рынке. При этом во всех качественных бизнес-центрах была проведена индексация ставок по действующим договорам аренды в среднем на 8,5%. В свою очередь ставки аренды на вакантные помещения выше ставок по действующим договорам аренды на 15—30%. Индексации по новым договорам аренды приравниваются к уровню инфляции, но составляют не менее 10%.

Если говорить об иностранных компаниях, то они продолжают арендовать офисные помещения, сменив юридические лица. По отношению к новым проектам инвесторы приняли выжидательную позицию.

3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земли поселений;
 - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
 - земли особо охраняемых территорий и объектов;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.
2. жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
3. коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
 - промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.
 - недвижимость социально-культурного назначения:
 - здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Таблица 8. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки	Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	Торговое здание
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2 524 +/- 17,58 кв. м, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	Земельный участок под офисно-торговую застройку

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

Динамика изменения рынка недвижимости в Республике Татарстан

За годовой период между проведением мониторинга цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок на начало 2021 и 2022 года эксперты НП «Союз

оценщиков Республики Татарстан» отмечают следующие тенденции на рынке сделок с недвижимым имуществом:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В исследуемом периоде (01.09.2021-15.02.2022) отмечается значительный рост среднерыночной стоимости жилой недвижимости. В частности, по сравнению с данными на 01.03.2021, рост средней медианной стоимости 1 кв.м. жилья (квартиры) по городам составил: Казань - 37,5%, Набережные Челны - 34,7%, Елабуга - 23%, Нижнекамск - 25,5%, Чистополь - 12,1%, Зеленодольск - 41,4%, Заинск - 5,4%, Альметьевск - 5,8%, Нурлат - 26,4%, Арск - 37,3%, Буинск - 27,3%. В ряде городов рост был не столь значителен ввиду насыщения спроса - Азнакаево - 2,26%, Бугульма - 4,7%, Бавлы - 4,5%

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2018.

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%

Отличия в площади

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера

участка⁵.

Таблица 9. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

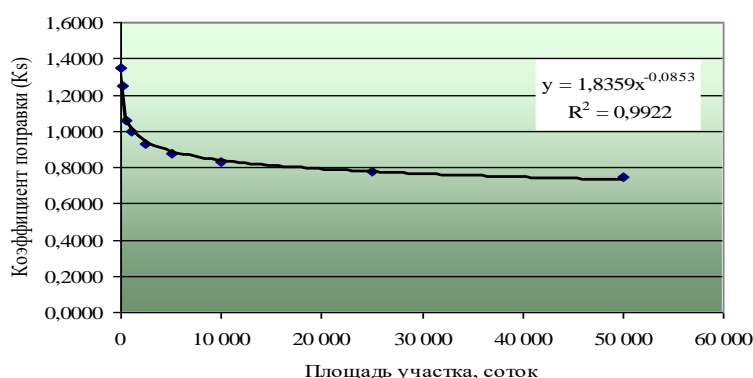


Рисунок 5. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{K_{soo}}{K_{soa}} - 1 \right) \times 100\% ;$$

Где: K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

K_{soo} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

K_{soa} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на местоположение

При развитом рынке земельных участков поправки на местоположение делаются на основе метода парных продаж, т.е. сравнением проданных земельных участков (в расчете на 1 кв.м. площади), которые отличаются друг от друга только местоположением. Другим методом внесения поправок по данному элементу сравнения является сопоставление

⁵ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

кадастровой стоимости земельных участков, которая, как известно, зависит от двух факторов: местоположения и разрешенного использования.

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.

Таблица 10. НЭИ

Объект оценки	НЭИ
Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	Торговое здание
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2 524 +/- 17,58 кв. м, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	Земельный участок под офисно-торговую застройку

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

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

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

4.3. Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения

Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости. Техника расчетов доходного подхода достаточно сложна, и результаты оценки в рамках доходного подхода зависят как от состояния экономики и финансовой системы стран, системы правовых гарантий участникам рынка, так и, собственно, от состояния самого рынка.

В результате проведенного исследования, Оценщик определил, что невысокий уровень арендного дохода, при достаточно высокой стоимости помещений, приводит к тому, что доходы, получаемые от сдачи единого объекта производственно-складской недвижимости, полностью поглощаются улучшениями земельного участка (то есть приходятся на окупаемость зданий и сооружений), что приводит к получению отрицательной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода. **В связи с этим Оценщик пришел к выводу о невозможности использования результатов доходного подхода при определении справедливой (рыночной) стоимости земельного участка.**

4.4. Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 затратный подход – это 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.

Однако земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она является результатом физико-химических процессов, возникших в космическом пространстве, следовательно, на ее появление как товара никаких

человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании п.20 ФСО - 4 при наличии достаточной и достоверной информации о ценах предложений, расчет осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода. **В связи с вышесказанным Оценщик не использовал затратный подход для оценки земельного участка.**

4.5. Сравнительный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 сравнительный подход – это 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.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода.

4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание методов, используемых при определении справедливой (рыночной) стоимости прав на земельные участки.

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.⁶

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от правомочий пользователя земельным участком, срока действия права, обременений права, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права за определенный период времени при наиболее эффективном использовании земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате, которого расчетная величина стоимости права на земельный участок будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права на земельный участок может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение

⁶ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права на земельные участки, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

4.7. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельные участки;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой (рыночной) стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
- В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки метода сравнения продаж.

4.8. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) и справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может

рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом выделения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода выделения.

4.9. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости.

Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом распределения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода распределения.

4.10. Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельные участки.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки метода капитализации дохода.

4.11. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости,

переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

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

4.12. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедливой (рыночной) стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод предполагаемого использования содержит в себе достаточно много субъективных показателей, которые могут трактоваться специалистами, в зависимости от их взгляда на проблему, по-разному. Во избежание нарушения принципов однозначности, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования данного метода.

4.13. Выводы

Оценщик считает возможным и оправданным применение сравнительного подхода для расчета стоимости земельного участка и здания.

5. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

5.1. Методом сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

5.2. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 ФСО-1 Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м. земельного участка, так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Этот факт также подтверждают объявления о продаже и аналитические статьи (см. Мониторинг Министерства земельных и имущественных отношений).

Использование других единиц сравнения (сотки, гектары) нецелесообразно, так как данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

- вид права – собственность.
- категория земель- земли населенных пунктов.
- назначение- офисно-торговая застройка.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПДФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Г. Тукая, участок 91	389	7 200 000	Собственность	18 509,00	Земли населенных пунктов	Удачное расположение! Участок расположен вдоль оживленной дороги, рядом остановки общественного транспорта. Кадастровый номер: 16:50:011722:12, пл. 389 кв м. Виды разрешенного использования: объекты торговли, общественное питание, бытовое обслуживание, хранение автотранспорта. Рядом находятся Бурнаевская мечеть, офисы, жилые дома. Участок расположен перед ДК Меховщиков.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnazn_acheniya_2363_326271
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская	720	8 900 000	Собственность	12 361,11	Земли населенных пунктов	г. Казань, мкр Аметьево ул. Крымская. Земельный участок под коммерцию. Площадь – 720 кв.м (7.2 сот). Размеры участка: ширина – 20 м, длина – 50 м. Виды разрешенного использования: объекты бытового обслуживания в отдельно стоящем здании. Виды разрешенного использования указаны на фото в объявлении. Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ж1 (зона индивидуальной и блокированной застройки). Приоритетным вариантом освоения является строительство торгового-офисного здания или объекта обслуживания населения. Документы готовы, обременений нет. Чистая продажа. Цена: 8 900 000 руб. Специалист эксперт по недвижимости Андрей Миртг. Агентство недвижимости «Мегалит». Продажа, аренда, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственное, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площадки). Профессиональные услуги агента по недвижимости в Казани. Номер объекта: #2/538080/14609	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_72_sot_promnazn_acheniya_2428_731168
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина	755	21 000 000	Собственность	27 814,57	Земли населенных пунктов	Участок расположен в центре Казани, в районе деловой и социальной активности напротив комплекса зданий КГАСУ. Рядом ст. метро Суконная Слобода. Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ж1 позволяет рассматривать участок для строительства торгового-офисного здания, банка, официального представительства, объекта сервисного обслуживания населения, магазинов, медицинского центра. Функциональная зона, согласно генерального плана г. Казани - 120 (зона смешанного размещения общественно-деловой и жилой застройки). Участок правильной формы с подъездными путями с трех сторон. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Кадастровый номер: 16:50:011129:38	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/276401_416/

5.4. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Рынок недвижимости имеет ряд 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. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2018.

Таблица 121			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%

Поправка на торг для всех объектов-аналогов составляет **-10,8%**.

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

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

Корректировка на категорию земель

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки имеют одинаковую категорию (земли населенных пунктов), корректировка не производилась.

Корректировка на размер участка

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁷.

Таблица 12. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K _S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

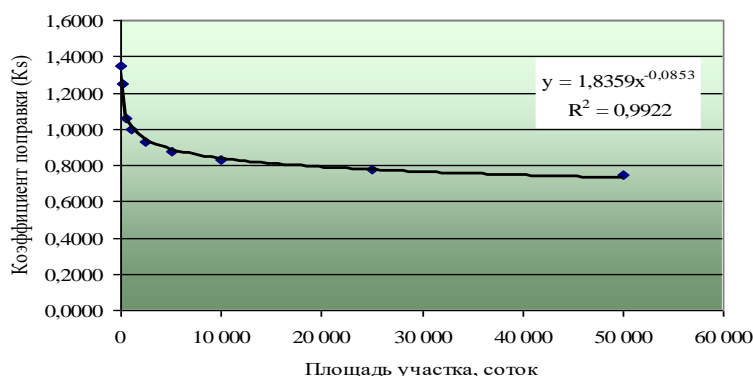


Рисунок 6. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{K_{soo}}{K_{soa}} - 1 \right) \times 100\% ;$$

Где: K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

⁷ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

K_{SOO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

K_{SOA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 2 524 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	2 524,0	389,0	720,0	755,0
Коэффициент корректировки (K_s)	0,941	1,104	1,047	1,043
Корректировка на площадь, %	-	-14,7%	-10,1%	-9,8%

Корректировка на назначение

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки имеют одинаковую назначение (офисно-торговая застройка), корректировка не производилась.

Корректировка на различие в местоположении

При развитии рынка земельных участков поправки на местоположение делаются на основе метода парных продаж, т.е. сравнением проданных земельных участков (в расчете на 1 кв.м. площади), которые отличаются друг от друга только местоположением. Другим методом внесения поправок по данному элементу сравнения является сопоставление кадастровой стоимости земельных участков, которая, как известно, зависит от двух факторов: местоположения и разрешенного использования.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в Вахитовском районе города Казань, имеют схожее местоположение и развитую инфраструктуру, в связи с этим введение поправки на местоположение не требуется.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведены в таблице ниже.

Отчет №ПДФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 14. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2 524 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	2 524,0	389,0	720,0	755,0
Стоимость предложения, руб.		7 200 000	8 900 000	21 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		18 509,00	12 361,11	27 814,57
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 509,00	12 361,11	27 814,57
Поправка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 510,03	11 026,11	24 810,60
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 510,03	11 026,11	24 810,60
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 510,03	11 026,11	24 810,60
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 510,03	11 026,11	24 810,60
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 510,03	11 026,11	24 810,60
Коэффициент учитывающий размер участка	0,941	1,104	1,047	1,043
Корректировка на площадь	-	-14,7%	-10,1%	-9,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 075,77	9 907,28	22 383,49
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 075,77	9 907,28	22 383,49
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Г. Тукая, участок 91	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 075,77	9 907,28	22 383,49
Средневзвешенное значение, руб./м ²		15 455,5		
Площадь земельного участка, м ²		2 524		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		39 009 723		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		39 010 000		

5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания

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

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

Таблица 15. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 15	2178,2	219 000 000	182 500 000	1899	3-этажное здание с земельным участком. Общая S 2178,2 м², S земельного участка 1899 м². Здание расположено в историческом центре Казани на пересечении улиц Габдуллы Тукая и Худякова, в зоне деловой, торговой и туристической активности. В шаговой доступности остановки общественного транспорта и станция метро Площадь Тукая, культурные объекты, гостиничные комплексы, рестораны, торговые и бизнес-центры, популярные пешеходные улицы Баумана и Петербургская, озеро Кабан, Казанский кремль. Умеренный автомобильный и пешеходный трафик. Здание новое, имеет 2 полноценных этажа (плюс цокольный и мансардный). Архитектура здания стилизована под культурно-историческую среду местности. Острый угол, под которым оно построено, повторяет геометрию улиц, делая отсылку к старинным зданиям района. Помещения с черновой отделкой, коммуникациями, свободной планировкой open-space. Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке. Подходит под строительство апарт-отеля, допускается разделение на квартиры. Кадастровый номер: 16:50:011703:113.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/276445724/	83 785

Отчет №ПДФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 12	3970	397 000 000	330 833 333	2796	3-этажное здание с земельным участком.Общая S - 3970 м², S земельного участка 2796 м².Современное кирпичное здание расположено в центре Казани на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова, в зоне деловой активности , развитой инфраструктуры и основных туристических маршрутов города. В шаговой доступности : крупные ВУЗы , культурные объекты , торговые и бизнес центры , гостиницы, рестораны , популярные места отдыха Старо-Татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан , Казанский кремль и др. - Умеренный автомобильный и пешеходный трафик.-Имеет 2 полноценных этажа (плюс цокольный и мансардный). -Помещения с черновой отделкой .-Свободная орен -спасе планировка.-Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке.Может быть использовано под гостиницу или бизнес центр.Кадастровые номера: 16:50:011702:92, 16:50:011702:108.	https://kazan.ci.an.ru/sale/commercial/276443681/	83 333
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Чуйкова, 58 Б	1807,8	УСН	120 000 000	2017	Продается (ГАБ) отдельно стоящее здание на 1 линии 1 807,8 м² по адресу Чуйкоа 58 Б .Объект расположен на земельном участке площадью 2 017 м² (20,17 сот).- Густонаселенный жилой массив-Развитая инфраструктура, в шаговой доступности от остановок общественного транспорта- Закрытая территория с въездом через шлагбаум с улицы Чуйкова;- Многолетние арендаторы;- Парковка на 40 м/м;- Помещение имеет несколько отдельных входных групп.- Электричество, центральное отопление, водоснабжение (гор/хол), канализация, охранно-пожарная сигнализация, кондиционирование, видео наблюдение.Здание построено в 2017 г.Рядом улицы: пр. Ибрагимов , Адоратского , Гаврилова , Ямашева , Декабристов	https://kazan.ci.an.ru/sale/commercial/277261819/	66 379

Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Корректировка на стоимость земельного участка

При расчете стоимости здания необходимо рассчитать среднюю стоимость 1 кв.м. земельного участка. Таким образом, после произведенных расчетов средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка, для объектов-аналогов равна 3 998,8 рублей.

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

Таблица 16. Характеристика объектов-аналогов для расчёта стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская	3 300	13 200 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_promnaznacheniya_2456240721	4 000,00
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская	4 600	18 384 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_46sot_promnaznacheniya_2475987233	3 996,5
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская	4 900	19 600 000	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot_promnaznacheniya_2520591435	4 000,0
Среднее значение, руб. за 1 кв.м.					3 998,8

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 17. Скидка на торг

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Поправка на дату продажи (оферты)

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

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объекты-аналоги имеют различное местоположение, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Объект оценки расположен в районе крупных автомагистралей города (VI), объект-аналог №3 расположен в спальном микрорайоне высотной застройки (III).

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

Таблица 18. Корректировка на местоположение

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

Таблица 19. Корректировка на местоположение

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

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

Поправка для объекта-аналога №3 составляет 0,91.

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 площади⁸.

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

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

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

P – общая площадь объекта, м².

Поправка на назначение

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

Поправка на уровень отделки

Уровень отделки объекта оценки, оценщиками условно характеризуется как «Среднее состояние». Уровень отделки объектов- аналогов №1 №2 характеризуется как «Требуется косметического ремонта», в связи с этим вводим корректировку для данных аналогов.

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

Таблица 20. Корректировка на уровень отделки

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

Поправка для объектов-аналогов №1 №2 составляет 1,18.

К объекту-аналогу №3 корректировка на уровень отделки не применяется.

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

Таблица 21. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	375,60	2 178,20	3 970,00	1 807,80
Стоимость объекта, руб.		182 500 000	330 833 333	120 000 000
Площадь земельного участка, м ²		1 899	2 796	2 017
Стоимость земельного участка, руб./м²		3 998,84	3 998,84	3 998,84
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		7 593 798	11 180 758	8 065 661
Рыночная стоимость улучшений, руб.		174 906 202	319 652 575	111 934 339
Корректировка на уторговывание, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость		157 415 582	287 687 318	100 740 905
Стоимость предложения, руб./м ²		72 269	72 465	55 726
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности

⁸ 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-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		72 268,65	72 465,32	55 725,69
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		72 268,65	72 465,32	55 725,69
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		72 268,65	72 465,32	55 725,69
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		72 268,65	72 465,32	55 725,69
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 15	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 12	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Чуйкова, 58 Б
Район города	Районы крупных автомагистралей города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Спальные микрорайоны высотной застройки
Корректировка		0,74	0,74	0,91
Скорректированная стоимость, руб./м²		53 478,80	53 624,34	50 710,38
Корректировка на различие в общей площади		1,20	1,20	1,20
Скорректированная стоимость, руб./м²		64 175	64 349	60 852
Функциональное назначение	Здание	Здание	Здание	Здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		64 174,56	64 349,20	60 852,45
Качество отделки	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,18	1,18	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		75 725,99	75 932,06	60 852,45
Средневзвешенная стоимость 1 м² объекта оценки, руб.		70 836,83		
Площадь Объекта оценки, м²		375,60		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		26 606 315		
Рыночная стоимость улучшения, округленно, без учета НДС, руб.		26 606 000		

5.6. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 28 августа 2022 г.:

Таблица 22. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	26 606 000	5 321 200	31 927 200

*Отчет №ПДФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2 524 +/- 17,58 кв. м, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	39 010 000	НДС не облагается	39 010 000
	ИТОГО	65 616 000	5 321 200	70 937 200

6. Итоговое заключение

6.1. 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.

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

6.2. 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 28 августа 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	26 606 000	5 321 200	31 927 200
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины, общая площадь 2 524 +/- 17,58 кв. м, адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова, кадастровый номер: 16:50:011415:4093	39 010 000	НДС не облагается	39 010 000
ИТОГО		65 616 000	5 321 200	70 937 200

65 616 000 рублей (без НДС)

(Шестьдесят пять миллионов шестьсот шестнадцать тысяч) руб.

или:

70 937 200 рублей (с НДС)

(Семьдесят миллионов девятьсот тридцать семь тысяч двести) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

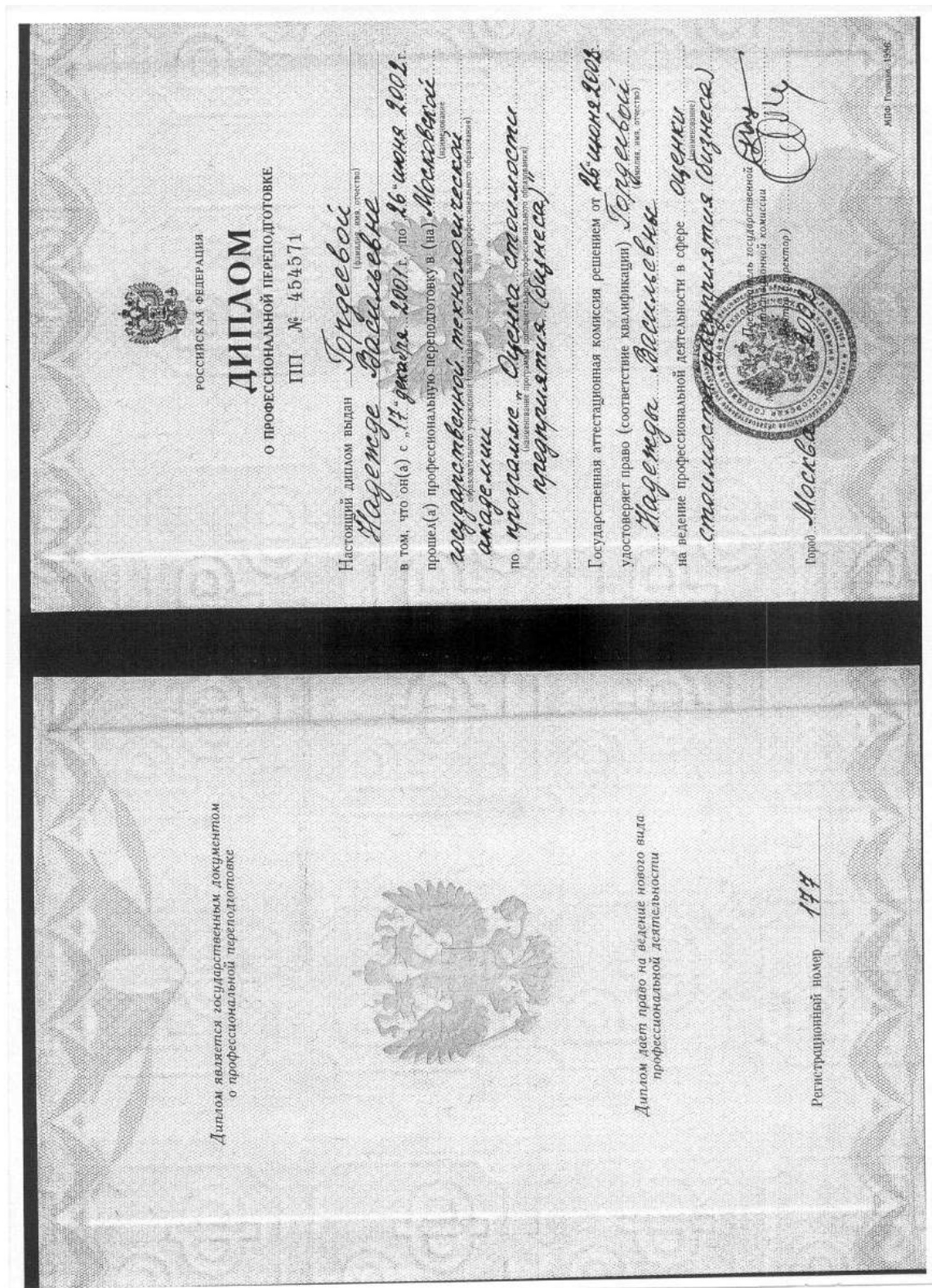
Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации 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 Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

28 августа 2022.

7. Приложения

7.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тордеевой Надежде Васильевне (Фамилия (имя, отчество))

в том, что он(а) с 21 марта 2020 г. по 15 апреля 2020 г. повышал(а) свою квалификацию в (наименование государственного университета, техникума и т.д.) Университете менеджмента и управления по программам: "Ученская деятельность" (наименование образовательного учреждения (образовательной организации) (наименование программы, дисциплины, предмета))

в объеме 204 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Образовательная деятельность</u>	<u>48</u>	
2. <u>Исследовательская по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итого: <u>учебных</u></u>		<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку 12.11.20 (наименование предприятия)

выполнил(а) 12.11.20 (наименование темы)


Город Москва 2020 (подпись)

(подпись)

Место выдачи: 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ


СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ


Настоящее свидетельство выдано Томской
Надежде Павловне
в том, что он(а) с 14 апреля 1985 по 13 апреля 2005 г.
получил(а) среднюю профессиональную (или) среднюю специальную подготовку по специальности Экономика и управление на предприятии (в машиностроении) в Томском государственном институте экономики и управления и получил(а) квалификацию
по машиностроению в высшей степени дипломом
(подпись, печать, наименование учреждения образования)


в объеме 108 часов
(подпись)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Бухгалтерские расчеты</u>	<u>72</u>	
<u>Экономика не выходя</u>	<u>32</u>	
<u>Новый технический</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>
<u>счета</u>		

Принят(а) 

Выпущен(а) 

Город Владимир год 2005  Секретарь

М.П. Глав. ш.к.

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2436





Выписка № 47738
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011) в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по запросу Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Горюева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)
является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за регистрационным номером № 3015

(сведения о названии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031565-3 от 09.11.2021 г. по направлению «Оценка бизнеса», №023326-2 от 02.07.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества», №023325-1 от 02.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» (сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



г. Москва, Россия

«20» июня 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4991677630001923

Настоящий Полис выдан Страховщиком в соответствии с условиями Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991677630001822 (далее - Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не заменяет, но дополняет условия Договора страхования, при наличии противоречий между условиями Договора и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
Горюева Надежда Васильевна
Россия, РТ, г. Казань, ул. Буянова, 85, кв.3
ИНН: 165910803024

2. СТРАХОВЩИК:
Акционерное общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «В»
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СМ № 2236 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
С 00:00 часов «20» июня 2022 г. по 24:00 часов «21» июня 2022 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
В соответствии с п. 2.1.1. Правил.

8. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступлением в законную силу решением суда или принятым Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возмещение индивидуальных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с наступлением ему требований (исков, претензий) о возмещении вреда, рис наступления ответственности за организацию которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы подтверждены письменно согласован со Страховщиком и такие расходы признаются с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или о возмещении возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленной на установление в отношении объекта, формы рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»
Заместитель руководителя
корпоративного отдела
подписать
Бережанова Роза Федотовна
Ф.И.О.

Датированность №4121/21Н от 18.04.2021 г.

19/04, г. Москва, ул. Шаболова, в.к. стр. 8 тел. 8(495) 440-01-01 и 8(800) 440-01-01

• **Methods:** Prospective

[illegible]

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
Российская Федерация, 420101, г. Казань, ул. Мамалова, д. 42, офис 5
ИНН 1605/02148 КПП 160501001

2. **СТРАХОВЩИК:**
Агрохерское Общество с.к.ф. «Страхование»
Россия, 420061, гт. г. Махач, ул. Н. Брехова, д. 206
МНЧ: 7713050034 ИНН: 770501001
Политический СВ № 2229 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВЫЕ СУММА:

4. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
 50 000 000,00 (пятидесять миллионов и 00/100) рублей на каждого страхового случая;
 50 000 000,00 (пятидесять миллионов и 00/100) рублей на каждый страховой случай;
 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, на всем страховом случае;
 но сумма не превышает в любом случае 50 000 000,00 (пятидесять миллионов и 00/100) рублей.

ACKNOWLEDGMENTS

Национальный институт

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 80.000.000,00 руб. 2 1/2 Помещения

[illegible][illegible]

18. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**
Техническое страхование Российской Федерации

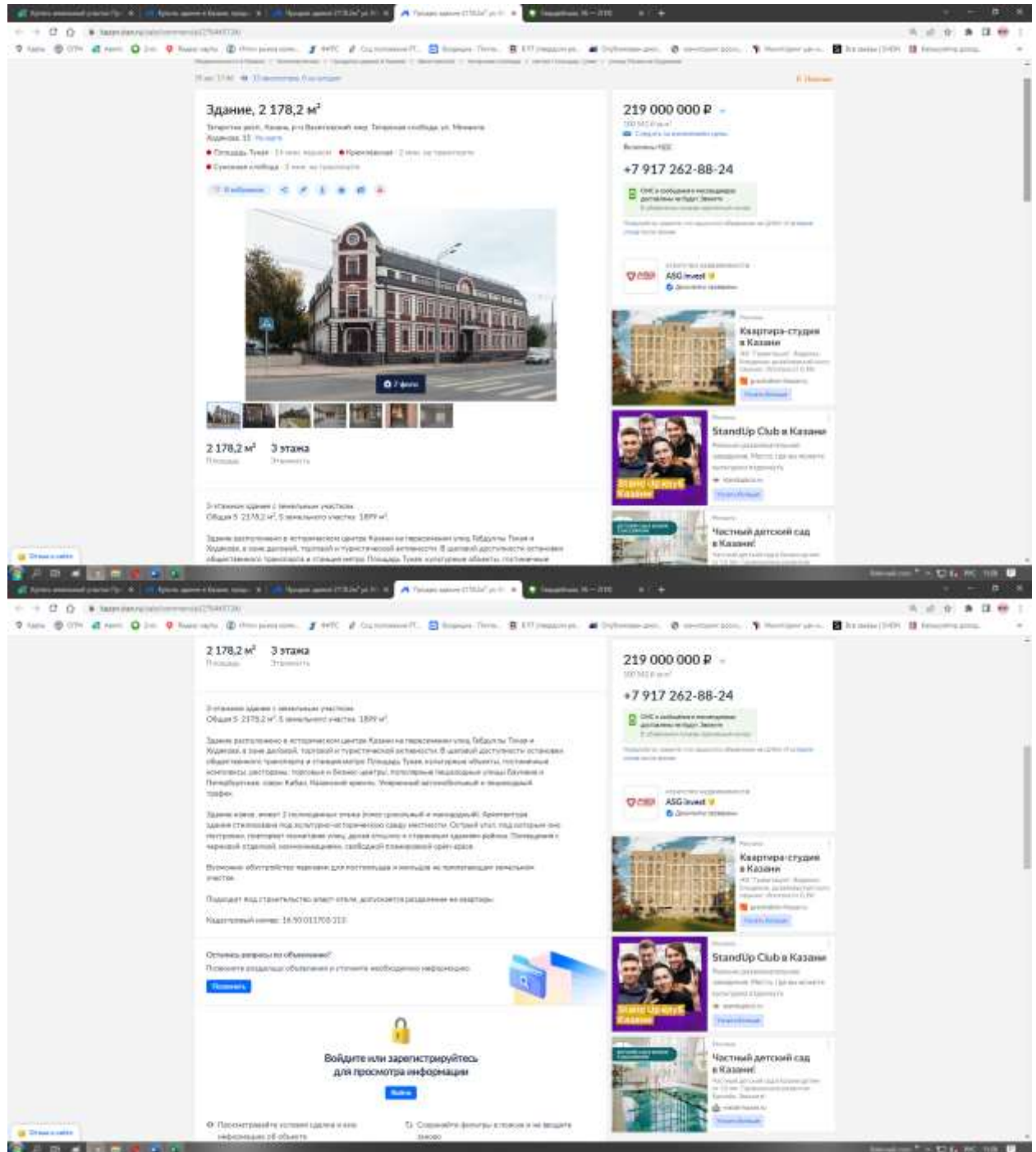
СТРАХОВЩИК
АО «Альфа-Страхование»
Исполнитель:  М.П. _____
Безопасность:  М.П. _____
Датум: _____
Датум: _____
В.И.О. _____
Номер: 1601872124 от 01.01.2021 г.

referred to Moscow on September 13, 1965

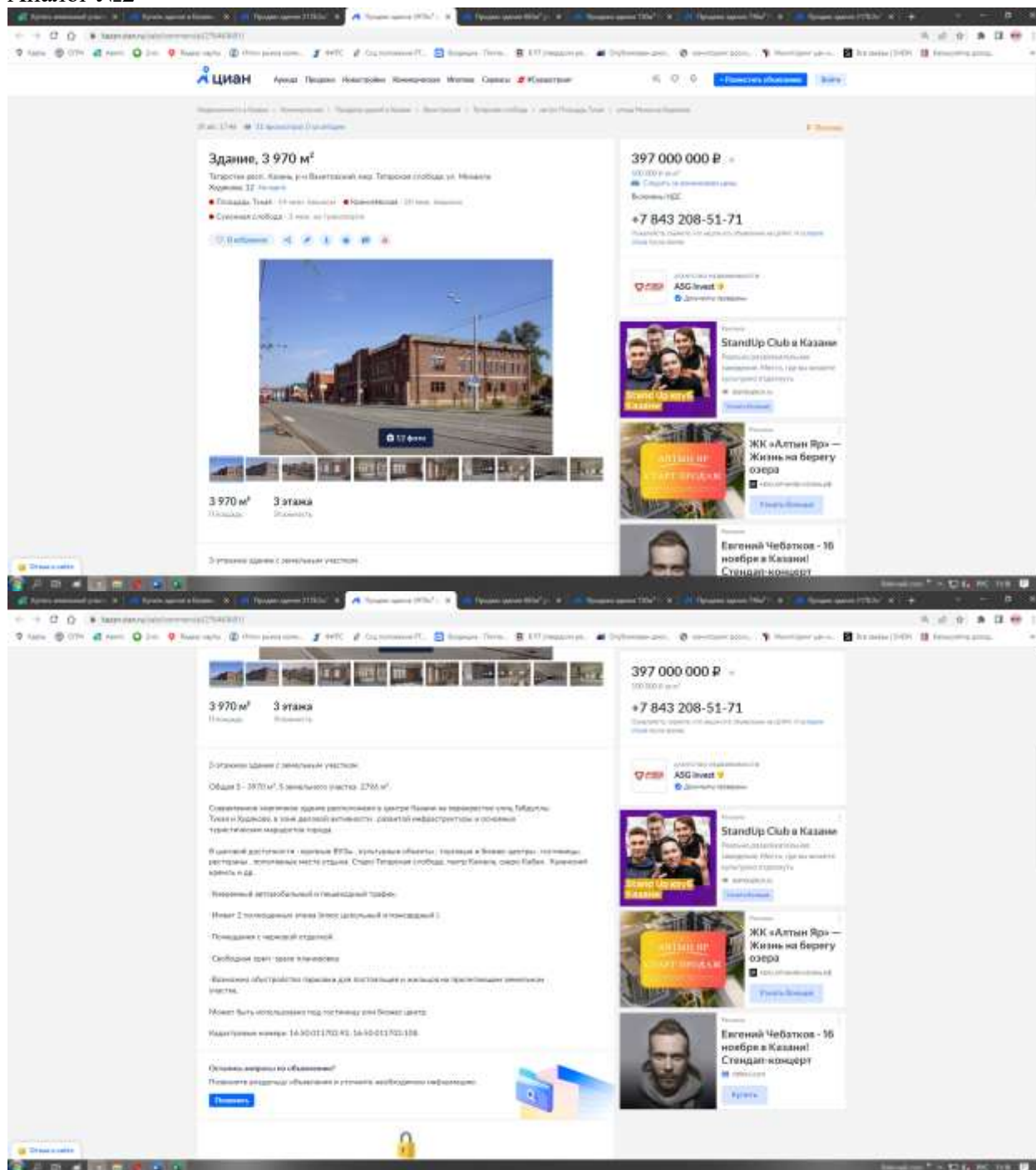
© 2005 Blackwell Publishing Ltd, www.blackwell-synergy.com

7.2. Объявления СМИ

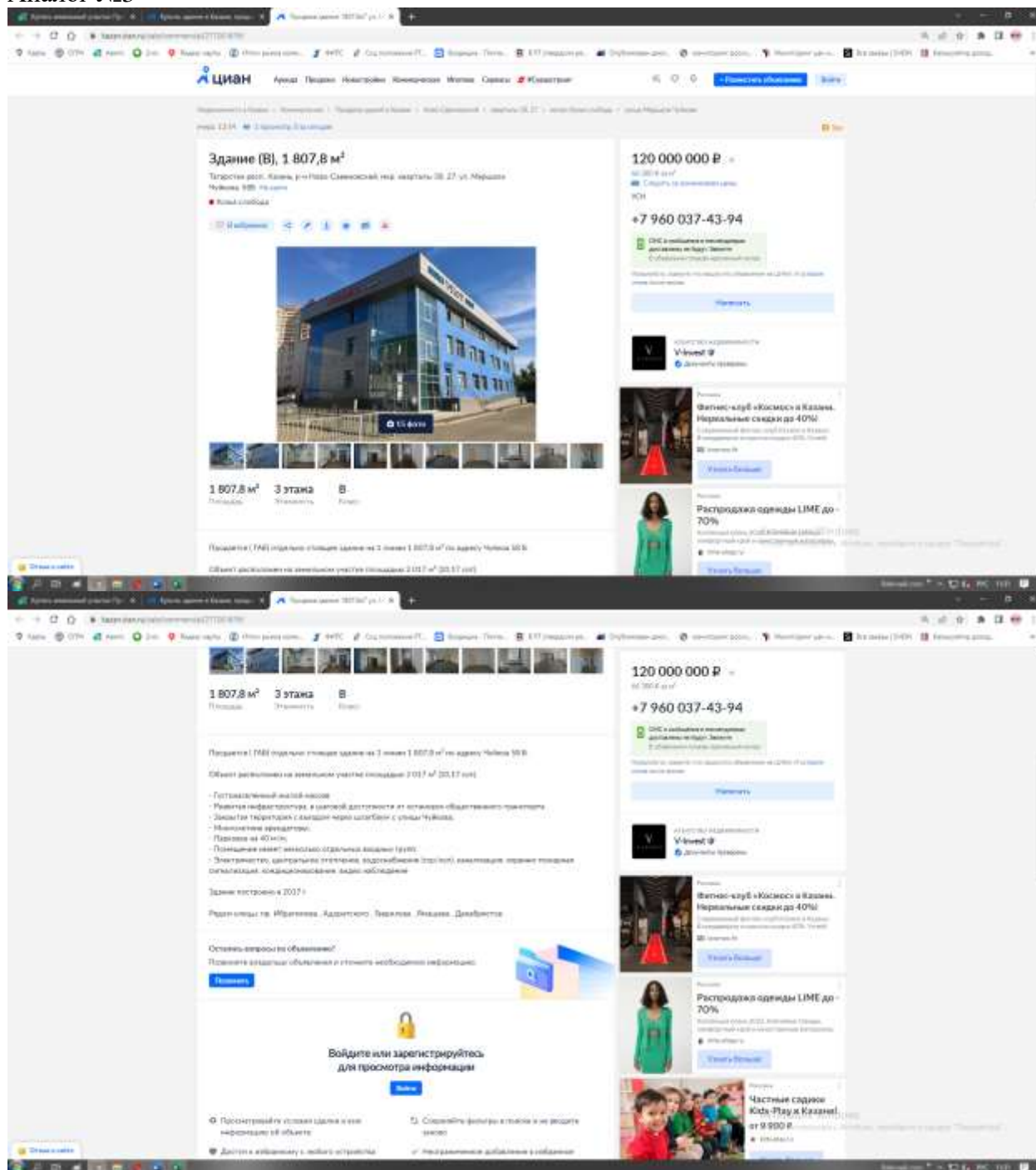
Аналоги, используемые при расчёте здания
Аналог №1



Аналог №2



Аналог №3



Аналоги, используемые при расчёте земельного участка
Аналог №1

The image displays two screenshots of a real estate website, likely Avito, showing property listings for 'Участок 4 сот. (промназначения)' (4 сот. industrial purpose). The top screenshot shows the main listing with a price of 7 200 000 Р and a contact number 8 950 074-99-20. The bottom screenshot shows the same listing with additional details and a section for 'Похожие объявления' (Similar ads) at the bottom.

Участок 4 сот. (промназначения)
7 200 000 Р
1 800 000 Р за соту
или примерно такой сайт

8 950 074-99-20

Написать сообщение
Платить за сообщения не надо

Пользователь
Честное имя
Закрепленный статус 28 из 95

Подписать на продажи

Спросите у продавца
Дать ответ? Подписать сайт?

Дать ответ не бесплатно?

Об участке
Площадь: 4 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 80
• Платформа Тукая, 8: 21-30 мин
• Сосновка Слобода, 8: 11-30 мин
• Казань-Слово, 8: 11-11 мин

Описание
удачное расположение
участка, расположенный вблизи оживленной дороги, рядом с объектами общественного

Об участке
Площадь: 4 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 80
• Платформа Тукая, 8: 21-30 мин
• Сосновка Слобода, 8: 11-30 мин
• Казань-Слово, 8: 11-11 мин

Описание
удачное расположение
Участок расположен вдоль оживленной дороги, рядом с объектами общественного транспорта. Кадастровый номер: 10/08/011722/12, кв. 380 кв.м. Земля предназначена для размещения объектов торговли, общественного назначения. Наличие обслуживания, включая автозаправку. Участок находится в собственности, оформлен, можно сразу начать строительство. Участок расположен вблизи ДА Московского.

№ 2603/00271 - участок в 12-40 м от границы с соседями

Похожие объявления

Участок 1,3 сот. (для размещения)	Участок 1,3 сот. (для размещения)	Участок 5,7 сот. (для размещения)
11 200 000 Р	11 200 000 Р	5 100 000 Р
Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая	Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая	Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая

Участок 7,2 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Правильно | Добавить заметку

8 900 000 Р
1,236 т/тп за кВтп

8 958 746-96-40

МЕГАЛИТ - агентство недвижимости
Александр
На Авито с мая 2014
Заработало 6367 объявлений

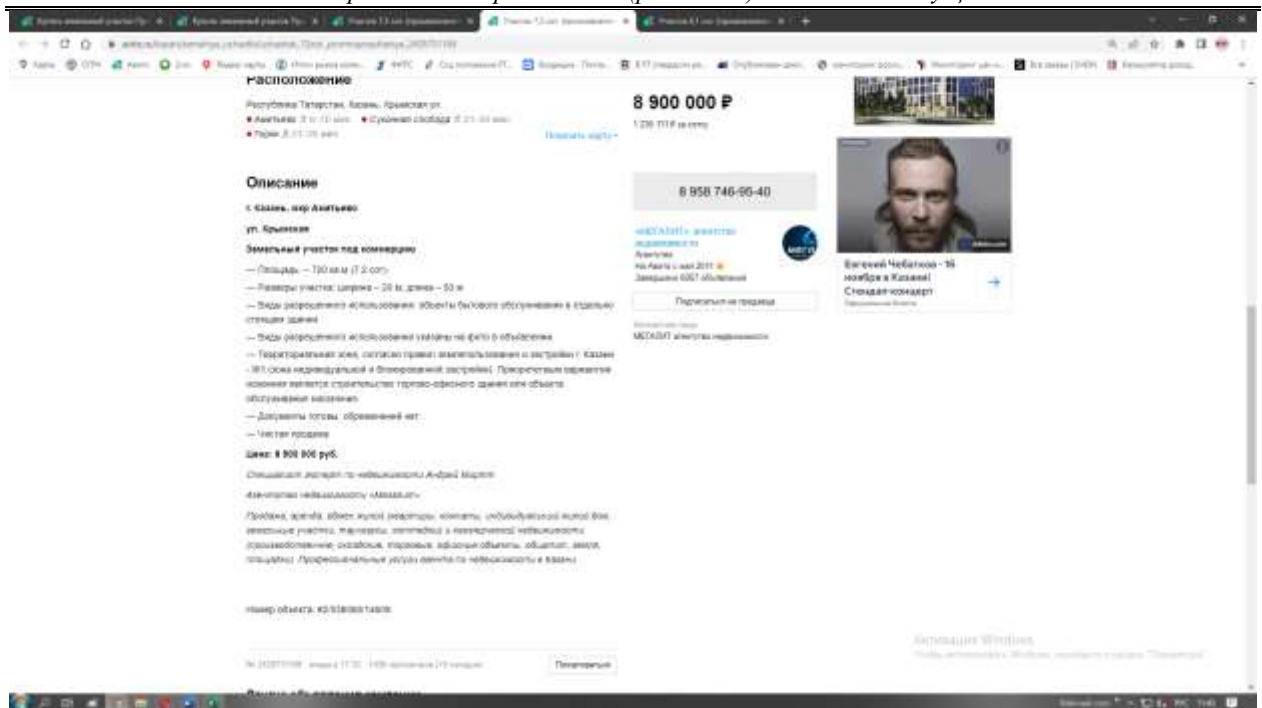
Позвоните на продажу

Прямой эфир
МЕГАЛИТ агентство недвижимости

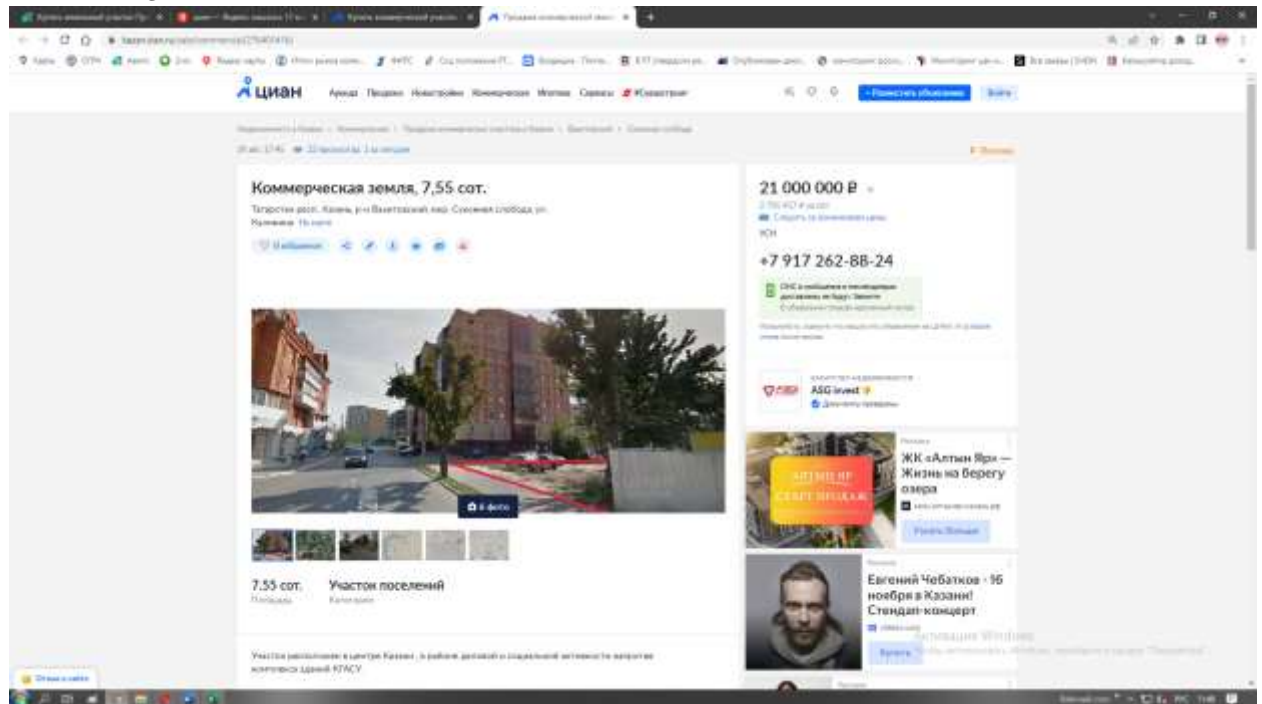
Об участке
Площадь: 7,2 сот.

Расположение
Республика Татарстан, г. Казань, районский округ

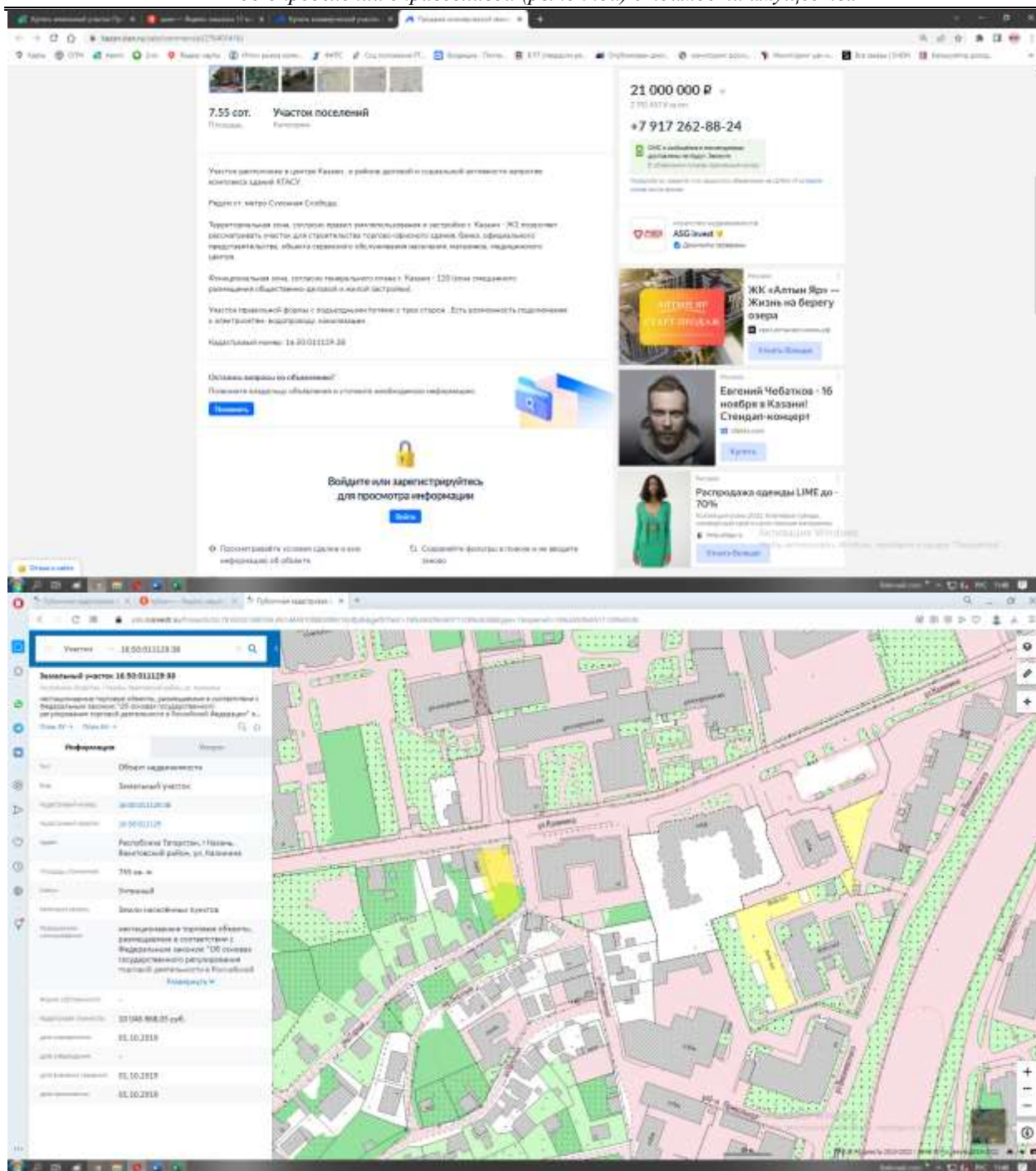
*Отчет №ПИФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



Аналог №3



Отчет №ПДФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



7.3. Документы на Объект оценки

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

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

Отчет №ПДФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2

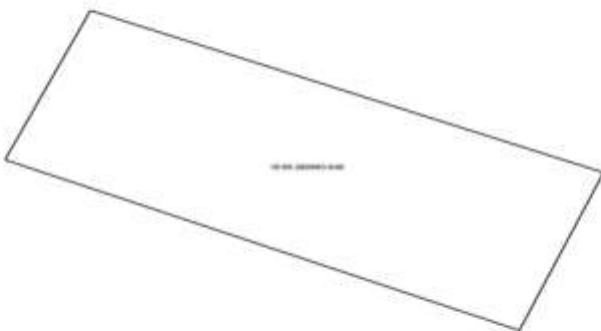
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов : ____	Всего листов выписки : ____
01.11.2021 № 99/2021/428210113			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 16:50:280563:836-16/001/2019-10 от 15.03.2019		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
		дата государственной регистрации:	28.07.2021
		номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/203/2021-14
		срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Ново-Зареченское", ИНН: 1657042908
	3.1.2.	основание государственной регистрации:	"Договор аренды" №253/01/21 от 22.06.2021
		вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	15.03.2019
		номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/001/2019-9
		срок, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
основание государственной регистрации:			
5. Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, состоят в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

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

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

М.П.

Отчет №ПДФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5.1

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

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

М.П.

Раздел 5.1

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

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

М.П.

Отчет №ПДФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНЬ



КАЗАНЬ ГОРОД
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМПЕТЕТ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМПЕТЕТ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМПЕТЕТ

2

РАСПОРЯЖЕНИЕ

12.10.2022

ПОСЫЛКА

№ 12345

**О присвоении адреса
объекту недвижимости
по ул.2-я Старо-Арачинская**

1. Присвоить объекту недвижимости, указанному в подпункте 1.1 настоящего распоряжения, по основанию согласно подпункту 1.3 настоящего распоряжения следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.2-я Старо-Арачинская, д.37А;

1.1. **характеристики объекта недвижимости:**
 кадастровый номер: 16:50:280563:836;
 местоположение: Кировский район;
 наименование объекта недвижимости: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Арачино Кировского района г.Казань (1-ая очередь строительства);
 наименование объекта недвижимости: нежилое;

1.2. **заявитель:** Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "ЭкспертКапитал";

1.3. **основания:** Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и



А.Р.Исмаилов

Документ создан в электронной форме. № документа: 4397103-1 от 07.10.2021. Исполнитель: Печников М.А. Ссылка: 1 из 3. Ссылка на документ: 07.10.2021 16:18

Документ создан в электронной форме. № документа: 4397103-1 от 07.10.2021. Исполнитель: Печников М.А. Ссылка: 1 из 3. Ссылка на документ: 07.10.2021 16:18

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Управление государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листов: 1. Лист: 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.02.2022			
Кадастровый номер:	16:50:011415:0293		
Номер кадастрового квартала:	16:50:011415		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Татарстан, г.Казань, Вахитовский район, ул. М.Салимжанова		
Площадь, кв.м:	2524 кв.м. 17.56		
Кадастровая стоимость, руб.	74734362		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:011415:3389		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	неуказаны		
Степень застройки объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Калинов А.В. (представитель правообладателя), Правообладатель: и.т.имен заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "ЭкспертКапитал" Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Казанский квартал", 7716580324		

000 «УК «ЭкспертКапитал»

03 МАР 2022

ПРИНЯТО

Специалист-эксперт		Калинов А.В.
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>подпись, фамилия</small>
	<i>М.П.</i>	

Отчет №ПИФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.02.2022г.			
Кадастровый номер:	16:50:011415-4093		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Калинский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭкспертИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:011415-4093-16/203/2022-1 28.02.2022 08:09:37
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	на зарегистрированных	
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		28.02.2022 08:09:37
	номер государственной регистрации:		16:50:011415-4093-16/203/2022-2
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.03.2009 по 02.03.2024 с 31.03.2009 по 02.03.2024
	адрес, в котором находится объект недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭкспертИнвестКапитал", ИНН: 7716580534, ОГРН: 507746957426
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 19-12-3Г, датой 10.12.2012
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Калинский гастроном", датой 08.02.2009
			Положения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Калинский Гастроном", № 1, датой 02.07.2009
			Положения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Калинский Гастроном", № 2, датой 03.03.2010
			Положения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Калинский Гастроном", № 3, датой 22.08.2011

Специалист-эксперт		Калинов А.В.	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Лист 3

Земельный участок объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.02.2022г.			
Кадастровый номер:	16:50:011415-4093		

5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
6	Сведения об управлении залогом и о договорах залога, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют
7	Заявления и судебные поручения права требования:	данные отсутствуют
8	Сведения о взыскании и отнесении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без согласия участника правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Применявшиеся и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Специалист-эксперт		Калинов А.В.	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

Отчет №ПИФ-001/10-2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

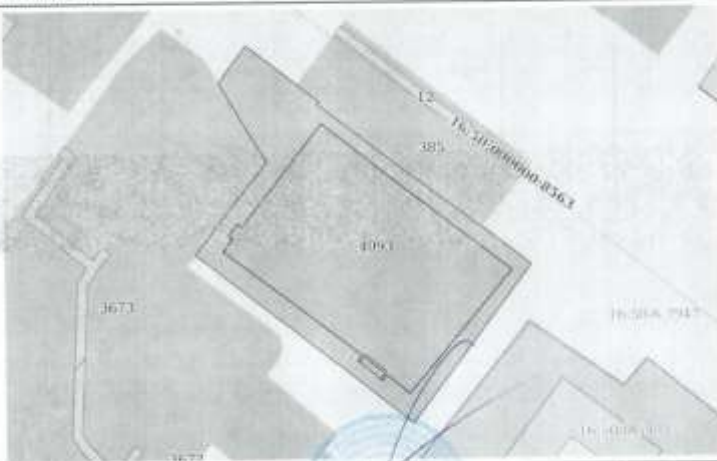
Лист 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Часть листа раздела 3: 1	Часть раздела 3	Часть листа выписки 4
58-02-20070			
Кадастровый номер		16:50-011415-4083	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800	Полное наименование		
Специалист-эксперт		КАЛЬЯНОВ А.В.	
подпись	подпись	подпись	подпись
М.П.	М.П.	М.П.	М.П.