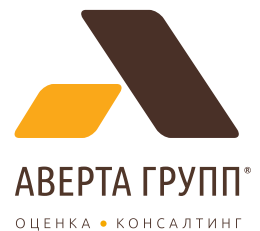


ОТЧЕТ №371Ю/06/22

об определении рыночной (справедливой) стоимости  
объектов недвижимости, принадлежащих владельцам  
инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости  
«Инвестиционный фонд»

дата составления отчета: 15 июня 2022 года

дата оценки: 15 июня 2022 года



АВЕРТА ГРУПП®

ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ



Уважаемый Искандер Рамилевич!

Мы рады презентовать Вам отчет, подготовленный консалтинговой компанией ООО «АВЕРТА ГРУПП» (исполнитель) по заказу ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» (заказчик) и содержащий расчет рыночной (справедливой) стоимости недвижимости.

Цель оценки являлось определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, 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 по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете.

Оценка была проведена по состоянию на 15.06.2022 г (дата оценки) в соответствии с договором №27112019-02 от 27.11.2019.

На основании проведенной оценки, а также с учетом допущений и ограничений, содержащихся в Отчете, мы полагаем, что рыночная (справедливая) стоимость по состоянию на 15.06.2022 г составляет (округленно):

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование актива	Адрес	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	1 204 079,50	1 003 399,58
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	5 354 236	4 461 863,33
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	9 020 953,50	7 517 461,25
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	9 145 985,50	7 621 654,58
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	17 558 924,00	14 632 436,67
итого				42 284 178,50	35 236 815,41
1	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	85 953 798,43	71 628 165,36
2	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель:	Республика	6 387 738,00	6 387 738,00

		земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Татарстан г. Казань, ул. Баумана		
3	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	170 417,00	170 417,00
4	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	1 031 471,00	1 031 471,00
5	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	121 086,00	121 086,00
Итого, руб.				93 664 510,43	79 338 877,36
Итого за все имущество, руб.				135 948 688,93	114 575 692,77

Коллектив ООО «АВЕРТА ГРУПП» высоко ценит деловые отношения и верит в их дальнейшее развитие.

С уважением к Вам и Вашему делу,  
Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»



/Шаров А.А./

Оценщик

/ Денисюк Е.Е. /

Оглавление	
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	10
ДОПУЩЕНИЯ	11
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	13
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ	14
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
АНАЛИЗ РЫНКА	28
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	47
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	54
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	80
ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)	109
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	110
ПРИЛОЖЕНИЯ	112



## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения оценки:

Договор № 27112019-02 от 27 ноября 2019 г.

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	39,4
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15,15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	160,2
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	339,1
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	343,8
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	683,5
6	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2
7	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	769
8	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	38
9	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	230

10	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	27
----	------------------	---	--	----

Источник: Задание на оценку

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Табл. 1.

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов

Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Не применялся	1 257 984	1 150 175
Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Не применялся	5 423 444	5 285 028
Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Не применялся	8 548 454	9 493 453
Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Не применялся	8 666 937	9 625 034
Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Не применялся	17 230 517	17 887 331
Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Не применялся	94 363 915	77 543 682
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Не применялся	6 387 738	Не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Не применялся	170417	Не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Не применялся	1031471	Не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Не применялся	121086	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика



**Итоговая величина стоимости объекта оценки:**

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки:

<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер объекта</b>	<b>Наименование актива</b>	<b>Адрес</b>	<b>Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с НДС</b>	<b>Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС</b>
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	1 204 079,50	1 003 399,58
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15,15А,16,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	5 354 236	4 461 863,33
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	9 020 953,50	7 517 461,25
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	9 145 985,50	7 621 654,58
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	17 558 924,00	14 632 436,67
		итога		42 284 178,50	35 236 815,41
1	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	85 953 798,43	71 628 165,36
2	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	6 387 738,00	6 387 738,00
3	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	170 417,00	170 417,00
4	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана	1 031 471,00	1 031 471,00

		гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	д.31/12 (литер А)		
5	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	121 086,00	121 086,00
		Итого, руб.		93 664 510,43	79 338 877,36
		Итого за все имущество, руб.		135 948 688,93	114 575 692,77

Источник: расчеты Оценщика

### Ограничения и пределы применения полученного результата:

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Оценщик:

Генеральный директор

ООО «АВЕРТА ГРУПП»



/ Денисюк Е.Е. ./

/Шаров А.А./

## Задание на оценку

Объект оценки	<p>Объекты оценки в количестве 10 шт. принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности.</p> <p>В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>1. Технические паспорта здания;</p> <p>2. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости:</p>
Данные о правообладателях	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Ограничения (обременения) права не учитываются в рамках настоящего Отчета.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не зарегистрировано
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, 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 по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость.
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Применение нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.</p> <p>Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.</p>
Дата оценки	15 июня 2022 года

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	С осмотром
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Оценку проводить в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки.</p> <p>Оценка справедливой стоимости объекта оценки проводится исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оценки объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-либо сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавались в залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обороте. Мнение Оценщика не учитывает последующих изменений социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость</p>

*Источник: Задание на оценку*

## ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

При оценке выполнялись требования стандартов и правил, используемых при проведении оценки и утвержденных СРО, членом которой является оценщик.

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

## Допущения

В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений:

1. На объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Оценщик не проводит измерения физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
3. Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились.
4. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
6. 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.
7. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.
9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование Отчета для других целей может привести к неверным выводам.
10. Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.
11. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.
12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

13. От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

14. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.

15. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества

16. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объектов и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут проданы по указанной стоимости. Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

17. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.

18. Оценщик исходит из допущения, что предоставленные фотографии принадлежат объекту оценки, внутреннее и внешнее состояние соответствует на дату оценки

19. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.

20. Согласно заданию, на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

21. Расчет земельного участка проводится исходя из допущения, что он условно свободный, коммуникации проходят по границе

22. Все расчеты были выполнены с использованием заданной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся с учетом округления.

23. Итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Исполнителя не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки.

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

25. В соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации": "В случае оспаривания результатов определения

кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость".

26. Согласно п. 3 Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО N 4)"(утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 22 октября 2010 г. N 508): «Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости».

27. В силу того, что дата оценки 01.01.2021 года ретроспективная, объявления о продаже/аренде объектов недвижимости, принятых для расчетов, находятся в архиве, оценщик не имеет возможности уточнить и проверить характеристики объектов, а также иную информацию, указанную в объявлении, и принимает их достоверными. Для целей настоящей оценки принято, что информация, существенно влияющая на результаты оценки, в полном объеме представлена в объявлении.

28. Техническое состояние объекта оценки на дату оценки соответствует состоянию как на дату осмотра.

29. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

Табл. 2.

Сведения о Заказчике, Исполнителе и иных специалистах

Заказчик	
Наименование Заказчика, реквизиты заказчика	Заказчик: ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» Юридический адрес: 109428, г. Москва, пр-кт Рязанский, д. 8а, стр. 14, этаж 14, помещ.1 ком. 4/1, офис 1405 Дата создания: 06.12.2018 ИНН: 7707423596 КПП: 772101001 ОГРН: 1187746986525
Исполнитель	
Оценочная компания, с которой Оценщик заключил трудовой договор	ООО «АВЕРТА ГРУПП» Адрес: Москва, ул. Ленинская слобода, д.26, офис 538 (БЦ "Омега-2") ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 ИНН 7713710670 КПП 772501001 тел.: +7 (495) 514-60-46 <a href="http://www.avertagroup.ru">http://www.avertagroup.ru</a> , <a href="mailto:info@avertagroup.ru">info@avertagroup.ru</a>
Сведения о страховании юридического лица	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 922/2151745236, дата выдачи 29.03.2022г. Страхователь: ООО «АВЕРТА ГРУПП» Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма 1 000 001 000 руб. Период страхования: 15.04.2022 по 14.04.2023
Оценщик	
Данные об оценщике	Денисюк Елена Евгеньевна НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва -Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, 2003г.;

- НОУ ДПО «Институт профессионального образования», Москва  
 Повышение квалификации по программе «Судебная экспертиза», 2013г.  
 Защищен диплом «Эксперт по независимой оценке квалификаций» ЦОК, (2017)  
 Стаж в оценочной деятельности 18 лет.  
 Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1144 от 16.10.2020г.  
 - Гражданская ответственность Денисюк Е.Е. застрахована в САО «РЕСО Гарантия». Полис страхования гражданской ответственности оценщиков № 922/2160087910 дата выдачи 16 апреля 2022 г.,  
 Период страхования с 25.04.2022 г. по 24.04.2023г. на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.  
 - Квалификационный аттестат №018915-1 от 26 апреля 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»  
 Адрес, по которому Оценщик осуществляет свою деятельность: 115280, г. Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Даниловский, ул. Ленинская Слобода, д.26, этаж 5, офис 538  
 Контактный номер: 8-495-800-50-50  
 E-mail e.denisjuk@avertagroup.ru

#### Привлекаемые специалисты

Сведения о привлекаемых специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки иные организации и специалисты не привлекались
--------------------------------------	---

*Источник информации: анализ Оценщика*

## ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

1. Технические паспорта зданий;
2. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
3. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета и в Приложениях.

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

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

*Табл. 3.  
Характеристики объекта оценки*

Наименование	<p>Объекты оценки в количестве 10 шт. принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности.</p> <p>В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.</p>
--------------	--



п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	39,4
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	160,2
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	339,1
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	343,8
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	683,5
6	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2
7	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	769
8	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	38
9	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	230
10	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	27

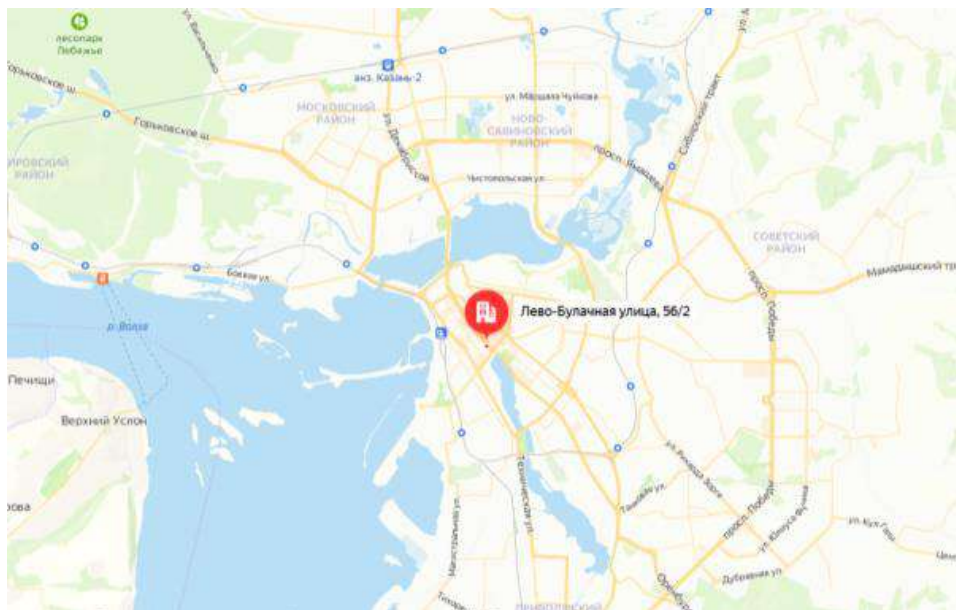
исключением индивидуальных средств размещения				
<p>Объекты оценки в количестве 10 шт. принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности.</p> <p>В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.</p>				
п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	39,4
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	160,2
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	339,1
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	343,8
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	683,5
6	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2
7	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	769
8	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	38
9	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	230

			исключением индивидуальных средств размещения		
			Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения		
10	16:50:010215:478			Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	27
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности				
Обременения	не зарегистрировано				

### Местоположение объекта оценки

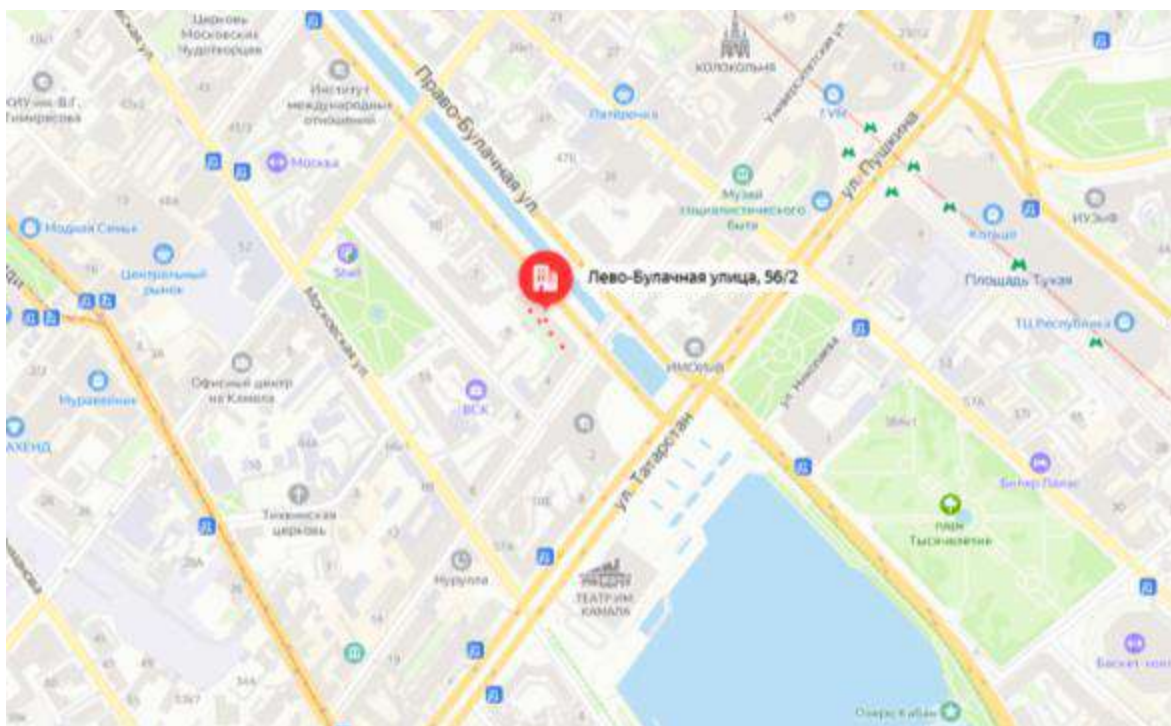
Местоположение объектов по адресу Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56

Рис. 1



Источник: <http://www.yandex.ru/maps>

Рис. 2

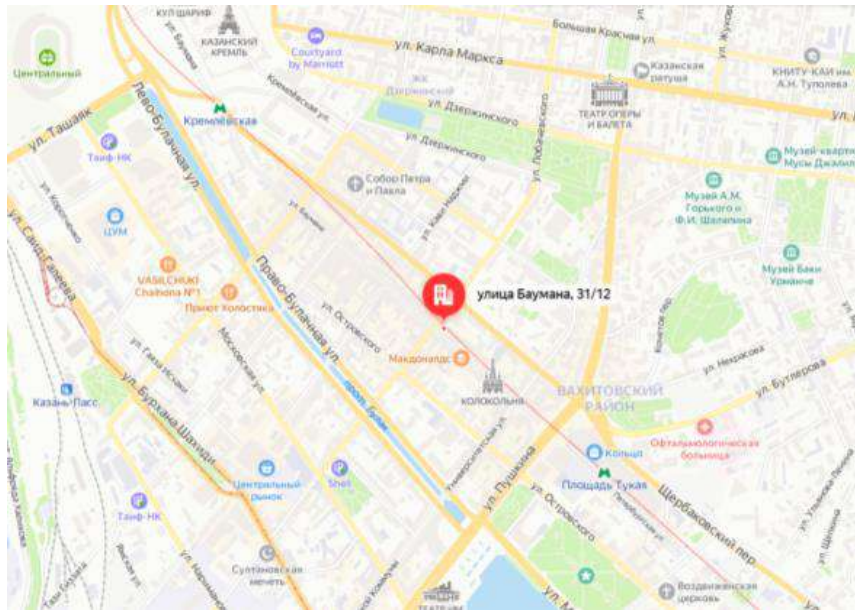


Источник: <http://www.yandex.ru/maps>

Оцениваемые объекты расположены в г. Казань, на удалении 560 метров от ст. метро площадь Тукая, первая линия улицы Левобулачная. Транспортная доступность хорошая, отрицательные факторы местоположения отсутствуют.

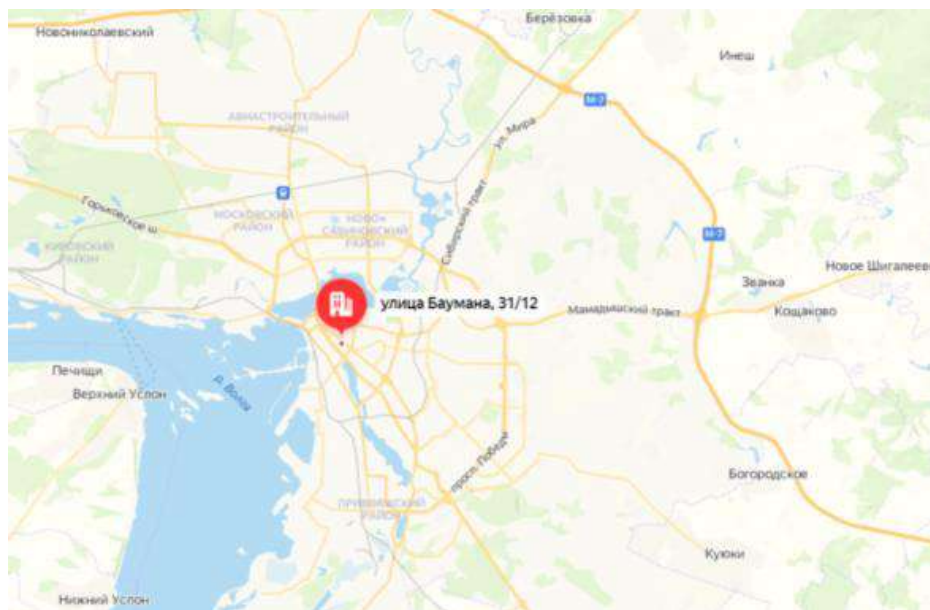
Местоположение объектов по адресу Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12

Рис. 3



Источник: <http://www.yandex.ru/maps>

Рис. 4



Источник: <http://www.yandex.ru/maps>

Оцениваемые объекты расположены в г. Казань, на удалении 430 метров от ст. метро площадь Тукая, первая линия улицы Баумана и Галиаскара Камала. Транспортная доступность хорошая, отрицательные факторы местоположения отсутствуют.

## Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Табл. 4  
Состав объекта оценки

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	39,4
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15,15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	160,2
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	339,1
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	343,8
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	683,5
6	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2
7	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	769
8	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	38
9	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район,	230

			организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	ул. Баумана д.31/12 (литер А)	
10	16:50:010215:478		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	27

*Источник информации: документы заказчика, предоставленные фотоматериалы*

*Табл. 5*

*Характеристика здания и помещений*

п / п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м	Назначение	Тип объекта	Этаж расположен	Состояние	Наличие отдельного входа	Год постройки	Материал
1	16:50:0117 05:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	39,4	Административное	Нежилое помещение	цоколь	Хорошее	нет	1978	иные/ж/б
2	16:50:0117 05:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	160,2	Административное	Нежилое помещение	1	Хорошее	нет	1978	иные/ж/б
3	16:50:0117 05:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	339,1	Административное	Нежилое помещение	2	Хорошее	нет	1978	иные/ж/б
4	16:50:0117 05:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	343,8	Административное	Нежилое помещение	6	Хорошее	нет	1978	иные/ж/б
5	16:50:0117 05:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21.	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	683,5	Административное	Нежилое помещение	7	Хорошее	нет	1978	иные/ж/б



Назначение: нежилое											
6	16:50:0102 15:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	233 9,2	Административное	Нежилое помещение	1,2,3,4	Хорошее	есть	1969	Кирпич/ж/б

Источник информации: данные Заказчика, анализ Оценщика

Табл. 6

### Характеристика участков

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Назначение	Тип объекта
1	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	769	Административное	земля
2	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	38	Административное	земля
3	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	230	Административное	земля
4	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	27	Административное	земля



центры,  
продовольственные рынки;  
объекты гостиничного  
сервиса (средства  
размещения), за  
исключением  
индивидуальных средств  
размещения

*Источник информации: данные Заказчика, анализ Оценщика*

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. земельные участки имеет хорошие характеристики местоположения, проложены инженерные сети и коммуникации.

### **Фотографии объектов**

Фотографии, предоставленные Заказчиком, представлены ниже:



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56



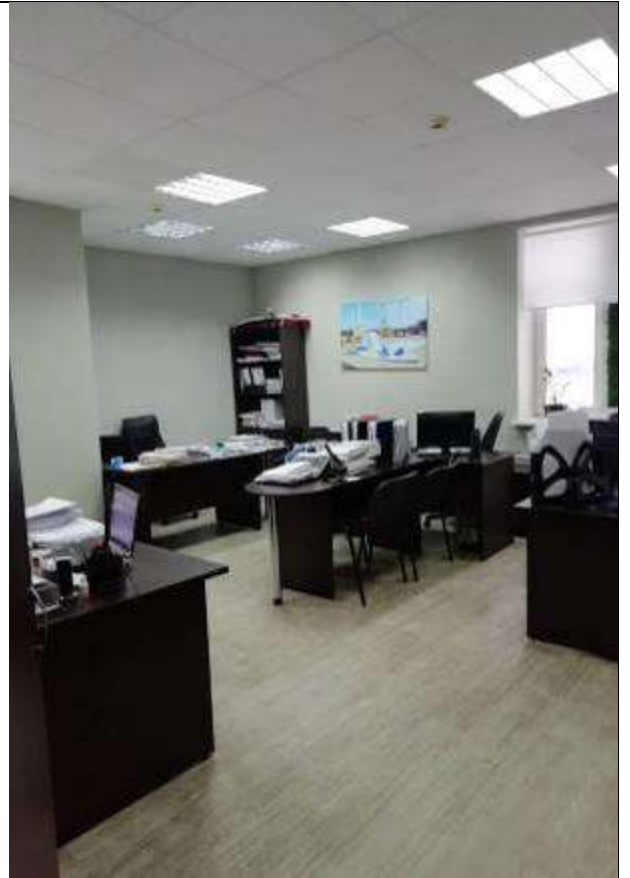
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56



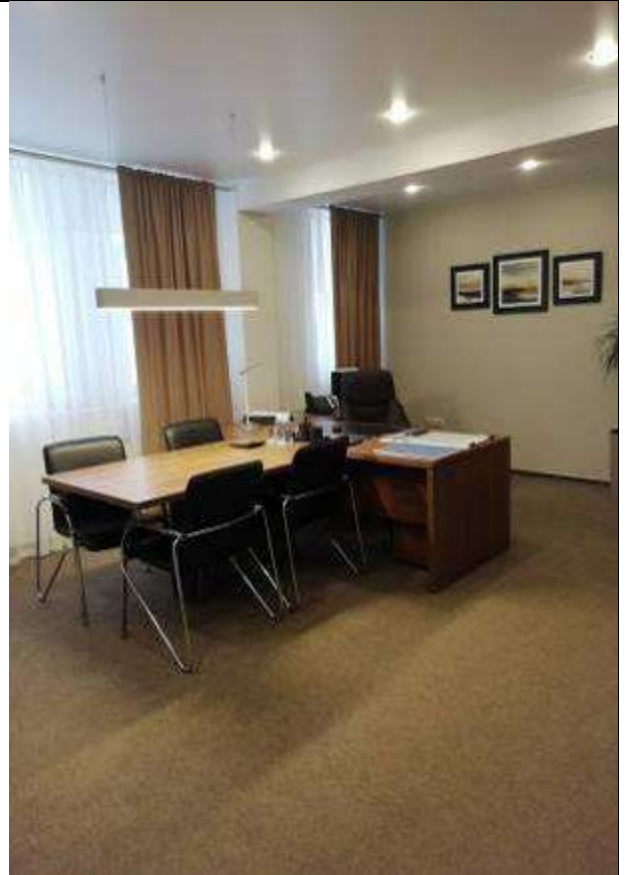
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56





Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12

*Источник информации: визуальный осмотр Оценщика*

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

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки и осмотра объекта оценки не обнаружено.



## АНАЛИЗ РЫНКА

### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки**

В настоящем разделе приводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (п. 11 ФСО 7).

#### ***Социально-экономическое положение РФ***

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются

В настоящем разделе приводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (п. 11 ФСО 7).

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 отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и 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. Таким образом выявляется 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 вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую 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, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири - 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и

система комплексов сжиженного природного газа. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, 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 импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоценности 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 экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США 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 и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны 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 односторонне 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 фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской 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 ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, 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 ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов

SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада 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 вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную 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.

Табл. 7.

Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	130795,3	+4,7	
2.	Инвестиции в основной капитал		+7,7	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		+3,1	
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства		+5,3	+7,5
5.	Продукция сельского хозяйства		-0,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+3,3
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		+8,2	
8.	- жилых помещений		+12,7	+82,5
9.	- нежилых помещений		+10,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,3	+4,5
12.	в том числе, железнодорожного транспорта		+3,4	+4,4
13.	трубопроводного		+7,4	+4,5
14.	автомобильного		+5,0	+4,2
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	+4,7
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+14,1	+12,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+23,5	+9,6
18.	Внешнеторговый оборот (январь-январь 2022), (сальдо положит. 22,5 млрд.долл. США)		+39,3	+57,9
19.	в том числе: экспорт товаров		+48,2	+69,9
20.	импорт товаров		+26,8	+38,6
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-январь 2022, руб.:			
22.	- номинальная		+9,8	+10,8
23.	- реальная (учитывает инфляцию)		+2,9	+1,9
24.	Ключевая ставка с 28.02.2022г., %		+8,5	20,0
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)		+8,7	9,2
	<b>(в текущих ценах)</b>			
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2021 г.		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства		+5,3	+7,5
5.	Продукция сельского хозяйства		-0,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+3,3
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		+8,2	
8.	- жилых помещений		+12,7	+82,5
9.	- нежилых помещений		+10,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,3	+4,5
12.	в том числе, железнодорожного транспорта		+3,4	+4,4
13.	трубопроводного		+7,4	+4,5
14.	автомобильного		+5,0	+4,2
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	+4,7
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+14,1	+12,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+23,5	+9,6
18.	Внешнеторговый оборот (январь-январь 2022), (сальдо положит. 22,5 млрд.долл. США)		+39,3	+57,9

Источник информации: <https://statielt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-



2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

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 крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран. Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве - 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой - значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.
2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.
3. 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.
4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран 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).
5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело 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).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели - с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.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](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/cenv-na-tovarv-fmcq-za-qod-vvrosli-na-17>,
5. <https://ru.investinq.com/commodities/real-ti-me-futures>.

### **Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);

- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Табл. 8

Классификация рынков недвижимости <sup>1</sup>	
Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

<sup>1</sup> Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению текущему использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объекты оценки относятся к сегменту - рынок коммерческой недвижимости.

Учитывая сегменты, к которым относятся оцениваемые объекты, Оценщиком выполнен обзор рынка коммерческой недвижимости (сегменты: офисно-торговая недвижимость).

### **Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Казани<sup>2</sup>**

Аналитики отдела исследований компании Cushman & Wakefield подготовили обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам прошедшего 2020 года и представили предварительный прогноз дальнейшего развития рынка.

Обзор рынка коммерческой недвижимости UD Group 2021 — Этот отчет является результатом исследования UD Group и носит обобщенный характер. Результаты отчета и, как следствие, использование результатов отчета не является основанием для привлечения к ответственности компании UD Group в отношении убытков третьих лиц. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием UD Group как источника данных.

В представленном отчете мы публикуем результаты проведенной аналитики рынка недвижимости Казани. Но, как показывает наша практика, подобная аналитическая информация нужна не только крупным игрокам, но и обычному потребителю. При покупке или аренде объекта коммерческой недвижимости важно видеть общее состояние рынка, уметь прогнозировать рентабельность того или иного помещения. Поэтому компания UD Group предоставляет всем посетителям сайта возможность получать аналитику по рынку коммерческой недвижимости г. Казани в режиме online. Данные агрегируются из открытых источников на ежедневной основе.

#### Офисная недвижимость

Общее предложение – 711,7 тыс. м<sup>2</sup>

Уровень вакантности – 6,8%

Ставка аренды\*

в классе А – 1 452 м<sup>2</sup>/мес.

в классе В+ - 902 м<sup>2</sup>/мес.

в классе В – 797 м<sup>2</sup>/мес.

Общее кол-во бизнес-центров – 133

Из них сертифицировано РГУД – 44

\*Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

#### Предложение

Несмотря на неблагоприятную для рынка офисной недвижимости эпидемиологическую обстановку, в 2021 году практически все районы восстановили стандартный уровень загрузки офисов. В связи с этим уровень вакансий начал снижаться: к концу года он составил 6,8%, что на 2,5 пункта ниже аналогичного показателя в 2020 году. Если судить по динамике рынка офисной недвижимости, работодатели не просто стали охотнее возвращать сотрудников в офисный формат работы, но и повысили требования к рабочему помещению. В связи с этим наблюдается рост спроса на офисные помещения категории А и В+. Новые площади, введенные в 2021 году, были заполнены в течение 3-4 месяцев. Новый бизнес-центр, введенный в конце ноября, также заполняется прогнозируемо. Это значит, что уже к середине 2022 года можно будет с уверенностью говорить о дефицитном показателе вакансий в помещениях класса А.

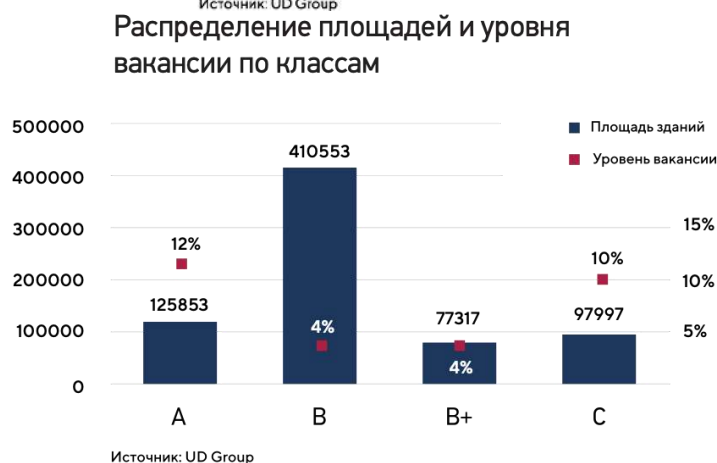
---

<sup>2</sup> По данным сайта <https://ud-group.com/press/news/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-kazani-2021-god/>

Интересные данные по вакансиям были получены в Кировском и Авиастроительном районах. Здесь, вопреки общим тенденциям, наблюдается рост уровня вакансий. Однако и это следует считать положительным фактором влияния на динамику развития классов А и В+. Рост уровня вакансий в вышеуказанных районах связан с большим процентом зданий класса С (10%). Эти здания уже требуют реновации, а, следовательно, стремительно лишаются своих арендаторов.

За период 2021 года в эксплуатацию был введен Многофункциональный комплекс по адресу ул. Право-Булачная, д. 51 (на месте бывшего Комбината Здоровья, рядом с гостиничным комплексом «Luciano») – застройщик Татинвестстройпроект. Общая площадь коммерческих помещений на 1 и 2-м этажах составила 7 222,4 м<sup>2</sup>. Площадь офисной части составила 2 500 м<sup>2</sup> и была заявлена к классификации на класс А. Вся офисная часть была заполнена одним арендатором в августе. Сейчас первые этажи комплекса активно заполняются торговыми операторами.

В составе бизнес-парка «Азинский» был введен в эксплуатацию бизнес-центр Orange на 20 000 м<sup>2</sup> общей площади. Этот бизнес-центр также был заявлен в классе А, что предопределило среднюю ставку аренды – 1300 руб/ м<sup>2</sup> в месяц. Бизнес-центр «Orange» создан с акцентом на комфортную и продуктивную работу. Он проектировался на основе лучших мировых образцов, поэтому помимо офисных пространств с лаундж-зоной, на территории бизнес-центра планируется коворкинг, конференц-залы и переговорные комнаты, ресторан и фитнес-центр с бассейном. Всего проектом предусмотрено строительство трёх офисных зданий на территории 1,3 Га с парковкой на 1 117



М/М.

Коммерческие условия.

Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 885 руб./ м<sup>2</sup> на конец июня 2021 года. При этом повышение ставки к июню составило 4,5%, в то время как в 2020 году к аналогичному периоду – 4,8%. Подобная отрицательная динамика наблюдается в классе А и объясняется введением нового бизнес-центра Orange, где относительно невысокая ставка аренды – 1300 руб./м<sup>2</sup>. Такая стоимость объясняется географическим расположением объекта. При этом открытые в период 2019 - 2021 года объекты в Вахитовском районе держат планку самой высокой ставки на офисном рынке – в диапазоне 1500-2500 руб./ м<sup>2</sup>.



## Торговая недвижимость

Общее предложение качественных ТЦ (площадью более 30 тыс. м<sup>2</sup>) – 814,7 тыс. м<sup>2</sup>

Уровень вакантности – 2,9%

Ставка аренды – 1 825 руб. м<sup>2</sup>/мес. \*

Общее кол-во торговых центров (площадью более 30 тыс. м<sup>2</sup>) – 13

\*Ставки указаны исходя из опроса ТЦ на предмет поиска помещений 1-2 этаж 200-1000 м.

Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

## Предложение

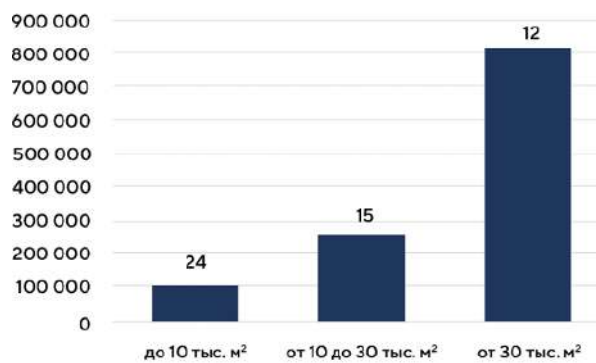
В текущий момент в Казани функционирует 54 торговых объекта, суммарной площадью более 1 млн. м<sup>2</sup> сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров, общей площадью 814,7 тыс. м<sup>2</sup> и 457,4 тыс. м<sup>2</sup> арендопригодной площади. Важным шагом в развитии данной сферы стало открытие в конце 2020 года торгового центра Kazan Mall, который повысил обеспеченность города до 400 м<sup>2</sup> арендопригодной площади на 1000 жителей. Интересно то, что для сравнения в Москве этот показатель составляет 669м<sup>2</sup>. Соответственно, показатель обеспеченности более чем 400м<sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей в Казани свидетельствует о достаточности площадей и отсутствии спроса на новые крупные объекты.

Во многом поэтому основной тенденцией торговой недвижимости Казани является не расширение рынка, а реновация торгового сегмента. Так, в ноябре 2021 года Строительный гипермаркет ОБИ переехал из ТЦ «Мега» в отдельное здание. Площадь нового магазина составляет 12,6 тысяч м<sup>2</sup>. Помимо этого, у гипермаркета появился собственный паркинг площадью 9300 м<sup>2</sup>, рассчитанный на 400 машиномест. На месте гипермаркета в «Меге» появится расширенный кластер досуга и развлечений, новые магазины, соответственно, будет сформировано дополнительное предложение на торговые площади.

Также в конце 2020 года был согласован проект реконструкции ТРК «Кольцо». Заявлен снос гигантского золоченого кольца и реконструкция передней части здания, но сроки реновации в 2021 году так и не были определены.

Показатель вакансии на конец 2021 года составил 2,9%. В самом начале 2021 года наблюдалась тенденция на снижение вакансии: арендодатели возвращались в торговые центры. Однако введение QR кода для доступа в торговые центры в октябре 2021 серьезно повлияло на посещаемость торговых объектов, а, следовательно, и выручку на арендаторов. Из-за этого оптимистические ожидания развития отрасли вновь не оправдались. Средний показатель посещаемости даже в декабре 2021 года в сравнении с аналогичным периодом 2020 года снизился на 20%.

## Общая площадь и количество ТЦ



Источник: UD Group

### Текущие арендные ставки

Номинальная средняя ставка аренды на формат помещений площадью 100 - 200 кв. м на первом этаже составляет 1 852 руб. за м<sup>2</sup> это выше на 9,3% показателя номинальной ставки 2020 года. Но несмотря на то, что ставки аренды начали восстанавливаться после падения в 2020 году, дальнейшее повышение спроса на торговые помещения, а, следовательно, и рост стоимости аренды будет зависеть от сроков действия ограничительных мер и дальнейших негативных факторов, которые могут вновь ограничить поток посетителей в торговые центры.

### Street Retail

Уровень вакантности – 8,5%

Средняя ставка аренды по торговым коридорам – 1 067 руб. м<sup>2</sup>/мес.

Средняя ставка аренды по городу – 866 руб. м<sup>2</sup>/мес.

Средняя стоимость продажи помещений по городу – 83 018 руб./м<sup>2</sup>

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

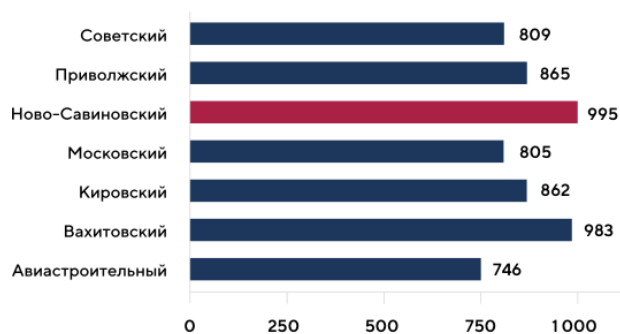
Несмотря на позитивные тенденции в развитии рынка Street Retail, вакансия на этом рынке по сравнению с прошлым годом практически не изменилась. По данным на Июнь 2022 года она составила примерно 8,5%. Безусловно, это объясняется общей эпидемиологической ситуацией в стране. Отягчающим фактором стали ограничения, введенные в октябре 2021 года: предъявление QR-кодов, закрытие точек общепита. Эти меры повлияли на ставки и увеличение вакансии на помещения, где расположены арендаторы общепита и торговые операторы площадью более 400 кв.м, серьезно ударив по торговым коридорам города.

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

Район	Площадь диапазона, м <sup>2</sup>						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	0-1500
Вахитовский	1128	1210	1068	1034	927	952	983
Ново-Савиновский	1238	855	990	1094	1107	963	995
Приволжский	1171	1032	983	838	1288	775	865
Советский	1165	834	838	795	1023	788	809
Кировский	1125	829	1104	1096	596	755	862
Московский	1546	927	1179	991	639	642	805
Авиастроительный	962	902	838	572	426	748	746

Источник: UD Group

Средняя арендная ставка по районам для помещений 0-1500 м<sup>2</sup>



Источник: UD Group

Ставки по торговым коридорам города

№	Наименование района/торгового коридора	Длина торгового коридора, км	Ср ставка коридора декабрь 2021
1	ул. Пушкина (1,2 км)	1,2	1328
2	ул. Баумана (1,1 км) – аналог носковского Арбата	1,1	1841
3	ул. Островского (2,5 км)	2,5	700
4	ул. Татарстан	1,61	1084
5	ул. Чернышевского	1,25	1100
6	ул. Университетская	0,67	938
7	ул. Профсоюзная	1,37	800
8	ул. Карла Маркса	2,56	968
9	ул. Достоевского	1,53	884
10	ул. Декабристов	5,43	1222
11	ул. Ибрагимова	2,94	786
12	ул. Проспект Ямашева	6,44	986
13	ул. Рихарда Зорге	3,96	1368
14	ул. Проспект Победы	9,8	872
15	ул. Ершова	2,77	1214
16	ул. Сибирский тракт	5,05	1239
17	ул. Вишневского	1,76	808
18	ул. Чистопольская	4,12	1073

Источник: UD Group

Стоимость продажи помещений формата Street Retail продолжила рост и к концу года. Средняя цена 1 м<sup>2</sup> составила 83 018 руб. Рост стоимости составил 8% к аналогичному периоду прошлого года.



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

Район	Площадь диапазона, м²						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	0-1500
Вахитовский	160 281	148 127	106 133	97 928	104 219	90 108	92 290
Ново-Савиновский	144 366	175 241	123 900	159 193	125 628	81 257	95 955
Приволжский	111 686	145 742	105 402	103 711	97 670	46 004	85 785
Советский	134 894	126 058	93 922	91 613	79 650	69 259	75 552
Кировский	133 111	123 784	93 515	83 847	77 104	67 211	70 497
Московский	187 154	140 718	112 011	103 803	82 988	81 390	86 338
Авиастроительный	124 397	119 033	58 000	76 731	47 275	54 329	74 709

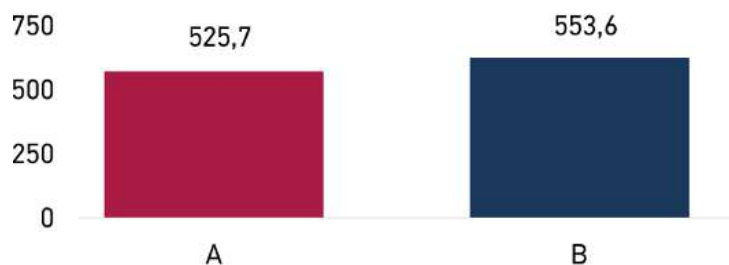
Источник: UD Group

### Распределение и уровень вакантных площадей по районам



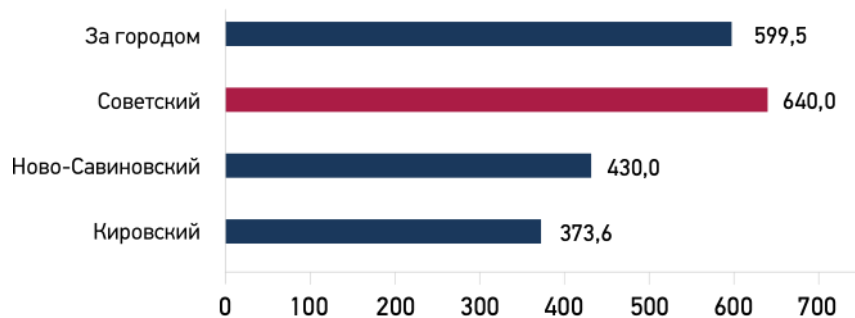
Источник: UD Group

### Средняя арендная ставка по классам



Источник: UD Group

### Средняя арендная ставка по районам



Источник: UD Group

Тенденции рынка и прогнозы

Основная тенденция современного рынка торговой недвижимости - оптимизации. Бренды ритейла, давно присутствующие на рынке, стремятся выстроить баланс между продажами офлайн и через Интернет. Поэтому ожидаемый прогноз на 2022 год - повышение вакансии по Казани на 5%. Основная проблема современного рынка торговой недвижимости заключается в том, что обновление ассортимента торговых площадок редко происходит за счёт новых брендов, выходящих на рынок. Чаще всего новые торговые площади занимают существующие ритейлеры, которые расширяют зону своего покрытия.

2021 год был очень показательным с точки зрения глобальных тенденций развития рынка торговой недвижимости. В самом начале года посещаемость торговых центров начала понемногу восстанавливаться. После губительного 2020 года, где большая часть собственников едва выходила на 50% прибыли, а некоторые держались на пороге нулевой или даже минусовой прибыли, рынок начал понемногу возрождаться. Однако новые ограничительные меры октября 2021 года вновь резко сократили поток посетителей до 20%. К концу года, даже несмотря на предновогоднее повышение покупательской способности, посещаемость торговых точек едва смогла достичь 70-80% от прошлых показателей.

Введение QR кодов снова сократило доходы ТЦ и повысило расходы в связи с организацией эпидемиологических мер и контроля посетителей.

В целом, крупный ритейл продолжает держаться за торговые центры: благодаря запасу средств они могут делать ставку на прогнозируемый успех. Но предприятия малого бизнеса, обычно занимающие порядка 15-20% арендопригодных торговых площадей, начали все чаще переходить в рынок street retail.

Несмотря на все негативные аспекты сложившейся ситуации, она научила собственников грамотному кризисному планированию. Все больше компаний закладывают так называемых «чёрных лебедей» в финансовые планы своих проектов.

#### Прогнозы

На данный момент наиболее активная тенденция современного ритейла - переход в онлайн. Введение ограничительных мер запустило рост объема онлайн рынка в геометрической прогрессии. Ежегодно процент онлайн-продаж увеличивается минимум на 15%. Безусловно, это ударяет по доходности и посещаемости ТРЦ. Не только в Казани, но и во всем мире торговые офлайн площадки пытаются всеми средствами удержать покупателя. Тяжелее всего приходится площадкам, которые не могут позволить себе реновацию в связи с экономическими или конструктивными причинами.

Несмотря на это, формат розничной торговли не может быть изжит полностью. У покупателя все так же останется потребность посмотреть товар вживую. Поэтому торговые операторы переориентируют свои помещения в формат шоу-румов: здесь можно будет посмотреть то, что продается в интернете. А торговые центры, в свою очередь, будут привлекать людей с помощью развлечений, мероприятий или же, наоборот, с помощью создания многофункциональной среды. Новые помещения крупных девелоперов будут объединять офисы, развлекательные комплексы и зоны торговли.

#### Street retail

Ограничительные меры, которые вводятся в Казани в связи с эпидемиологической ситуацией, негативно влияют на рынок стрит ритейла. В части торговых коридоров вынужденно снижается арендная ставка и повышается вакансия по помещениям. При этом стрит ритейл не меньше, чем крупные ТЦ, страдает от введения QR кодов.

Положительной тенденцией в развитие стрит-ритейла является повышающийся спрос на помещения на первых этажах жилых комплексов. Эти помещения становятся привлекательными для небольших сетей и имеют высокий интерес среди инвесторов. Здесь негативное влияние на инвестиционную привлекательность может оказать темп роста арендных ставок и рост стоимости продажи на помещения. Поэтому рост ставок на такие помещения останется в диапазоне 8-10%.

## Офисная недвижимость

Основная тенденция современного рынка офисной недвижимости – завершение арендаторами оптимизации своих офисных площадей. Все больше внимания уделяется комфорту и здоровью сотрудников. Именно поэтому основной фокус направлен на увеличение зон коллаборации, переговорных, внедрение политики незакрепленных рабочих мест. Этот факт особенно важен для рынка офисной недвижимости, так как подобное распределение пространства значительно увеличивает количество кв.м, приходящихся на сотрудника.

В целом, рынок офисной недвижимости Казани показывает хорошие результаты: сокращается вакансия, а ставки аренды показывают рост. Ожидается сохранение тенденции сокращения уровня вакансии.

### **Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости**

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

В базе Росреестра отсутствуют данные о сделках по продаже или аренде нежилых зданий, сопоставимых с оцениваемыми.

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже и аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Основными источниками информации о предложениях купли-продажи объектов коммерческого назначения в Московском регионе являются:

1. Интернет-сайт Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/>),
2. веб-сайты и порталы частных объявлений: <https://www.avito.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://www.dorus.ru/> и др.,
3. веб-сайты агентств недвижимости: <http://www.miel.ru/>, <http://www.incom.ru/>, <http://www.best-realty.ru/>, <http://www.mian.ru/>,
4. веб-портал купли-продажи объектов недвижимости «ЦИАН» (<http://www.cian.ru/>),
5. Еженедельное печатное издание «Недвижимость и цены» (<http://pressa.ru/ru/reader/#/magazines/nedvizhimost-and-tsenyi/>),
6. База данных «Realto», веб-сайт: <http://www.realto.ru/>.
7. База данных <https://ruads.org/>.

На основании данных, опубликованных в открытых источниках, Оценщик произвел анализ цен предложений по аренде и продаже объектов коммерческого назначения, аналогичных объекту оценки, актуальных на дату оценки.

Результаты проведенного анализа представлены в таблицах ниже.



Табл. 9

Предложения к продаже офисных помещений в г. Казани

Источник	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_136.8_m_2164666646">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_136.8_m_2164666646</a>	6 500 000	171	38 034
<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_568.3_m_2081139664">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_568.3_m_2081139664</a>	4 200 000	106	39 623
<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_212_m_1325241294">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_212_m_1325241294</a>	12 000 000	435	27 586
<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_novom_zhk_2197210582">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_novom_zhk_2197210582</a>	12 650 000	229	55 264
<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_146.6_m_2085476739">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_146.6_m_2085476739</a>	2 199 000	147	15 000
<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_206_m_2236331340">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_206_m_2236331340</a>	4 150 000	206	20 146

Источник информации: открытые источники, анализ Оценщика

Табл. 10

Предложения к продаже земельных участков под коммерческую застройку

Источник	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264275029/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264275029/</a>	14 900 000	1680	8 869
<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193199814/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193199814/</a>	28 000 000	4000	7 000
<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270578585/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270578585/</a>	25 000 000	2500	10 000
<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/219819509/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/219819509/</a>	3 400 000	450	7 556
<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/262042900/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/262042900/</a>	19 000 000	23800	798

Источник информации: открытые источники, анализ Оценщика

## Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Табл. 11

Основные ценообразующие факторы для недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшений	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Источник: анализ Оценщика, справочная информация

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Основные выводы:

Можно отметить следующие факторы, которые могут оказать влияние на цены на недвижимость:

возможный рост геополитической напряженности. В таких условиях прогнозы курсов валют и поведения рынков выполнить затруднительно;

кризис в банковском секторе, резкое падение доходов населения и сокращение платежеспособного спроса на недвижимость;

нестабильность в отношении цен на нефть, которые, учитывая геополитическую ситуацию, могут быть снижены, что будет являться следствием санкций Запада в отношении России;

ухудшение условий ипотечного кредитования.

Факторы рынка коммерческой недвижимости:

предложение на рынке недвижимости формируется в наибольшей степени за счет вторичного рынка;

наиболее значительный сегмент - предложения административных зданий и помещений находится в диапазоне 15 000- 55 000 рублей/кв. м.

### АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с п. 13. ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.



Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение Объектов

Табл. 12

Наиболее эффективное использование согласно назначению

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Назначение
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	39,4	Административное
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	160,2	Административное
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	339,1	Административное
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	343,8	Административное
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	683,5	Административное
6	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2	Административное
7	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	769	Административное
8	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	38	Административное
9	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	230	Административное

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Назначение
		исключением индивидуальных средств размещения			
10	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	27	Административное

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемых объектов и инженерного обеспечения участков, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для разрешенного функционирования.

Экономически целесообразное использование.

Разрешенное использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и наивысшую стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемые земельные участки обеспечивают максимальную продуктивность и наивысшую стоимость в их разрешенном назначении.

Вывод: наиболее эффективное использование объектов недвижимости в таблице 12, согласно текущему использованию.

## ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

## **Характеристика подходов оценки рыночной стоимости**

### **Федеральный Понятие справедливой стоимости. Методика расчетов**

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО №13 п.24).

В принципе, это международное понятие соответствует определению рыночной стоимости.

Согласно Положения ЦБ 254-П О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности»:

Кредитная организация отражает во внутренних документах:

...порядок и периодичность определения справедливой стоимости залога, то есть такой его цены, по которой залогодатель, в случае если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имея полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней (далее - справедливая стоимость залога);

порядок и периодичность оценки ликвидности залога, а также порядок определения (уточнения) размера резерва с учетом обеспечения по ссуде; (Гл.2.п.2.3)

Таким образом, понятие справедливой стоимости залога практически идентично понятию рыночной стоимости, но с ограничением по сроку реализации.

Из этого можно сделать вывод, что справедливая стоимость присуща практически любому обеспечению, у которого есть рыночная стоимость.

Однако методов оценки, относительно стандартных методов оценки рыночной стоимости в МСФО и в Положении 254 – П Банка России не предлагается.

В текущих условиях рынка существуют обоснованные, профессионально и общественно принятые методы определения рыночной стоимости.

С учетом целей данной оценки при расчете справедливой стоимости Оценщик использует методы определения рыночной стоимости принимая во внимания вышеизложенные требования и понятия.

### **Характеристика подходов оценки справедливой стоимости**

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 п. 24: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

#### Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

#### Описание подходов и методов оценки справедливой стоимости

##### Доходный подход

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);

метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема; в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

Процентные;

Стоимостные относительные;

Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж;

Расчет стоимости объекта оценки методом ВРМ.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов,



гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

для целей определения справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

для целей оценки справедливой стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Проведенный анализ показал, что по состоянию на дату оценки на рынке представлено достаточное количество объектов-аналогов, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим параметрам. Таким образом, Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Также оценщик обнаружил достаточное количество информации для реализации метода прямой капитализации в рамках доходного подхода.

В связи с отсутствием достоверной информации о величине внешнего и прочих видов износа, затратный подход не применялся.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### **Общие положения методологии сравнительного подхода**

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые сходны с оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

$V_{PC}$  - рыночная (справедливая) стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

$K$  - количество аналогов;

$V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$A_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

$P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$  - количество ценообразующих факторов;

$DP_{ij}$  значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

### **Выбор объектов-аналогов для объекта оценки**

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческого назначения. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по основным количественным качественным характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет-страниц коммерческих предложений приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Описание объектов-аналогов приведено в Таблице ниже.

Табл. 13  
Описание объектов-аналогов

Характеристики объектов-аналогов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность

Характеристики объектов-аналогов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Дата предложения	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Адрес	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, ул. Ноксинский Спуск
Общая площадь, кв. м.	1 680	4000	2 500
Коммуникации	по границе	по границе	по границе
форма/наличие построек под снос	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/есть строение под снос	пригоден для застройки/есть строение под снос
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Цена предложения, руб.	14 900 000	28 000 000	25 000 000
Цена предложения, руб./кв. м..	8 869	7000	10000
Источник информации	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264275029/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264275029/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193199814/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193199814/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270578585/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270578585/</a>

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

### **Выбор единицы и элементов сравнения**

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже объектов, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м ([www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru)), а также аналитические статьи.

### **Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

Элементами сравнения называют характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;

- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$\mathbf{Ц_{п} = Ц_{д} * (1 + К\%) \text{ или } Ц_{п} = Ц_{д} + К_{а}, \text{ где}}$$

**Ц<sub>п</sub>** – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировок;

**Ц<sub>д</sub>** – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

**К%** - относительная корректировка в %;

**(1+К%)** – корректирующий коэффициент;

**К<sub>а</sub>** - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения

### ***Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж***

Рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости земельного участка произведен как условно свободного без каких-либо зданий, строений, сооружений и инженерных коммуникаций.

Расчет рыночной стоимости земельных участков представлен далее в таблице.

Табл. 14

Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:010215:445

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м.	-	1 680	4 000	2 500
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	8 869	7 000	10 000
<i>Корректировка на уторговывание</i>	<i>[%]</i>	-	<i>-15,50%</i>	<i>-15,50%</i>	<i>-15,50%</i>
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	7 494	5 915	8 450
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	7 494	5 915	8 450
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	7 494	5 915	8 450
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0%</i>
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	7 494	5 915	8 450
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	7 494	5 915	8 450
Местоположение	Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, ул. Ноксинский Спуск
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
<i>Корректировка</i>	<i>[%]</i>	-	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	7 494	5 915	8 450
Физические характеристики	<i>Общая площадь, кв. м.</i>	769,0	1 680	000,0	2 500
Скорректированная цена	<i>Корректировка</i>	-	<i>14%</i>	<i>14%</i>	<i>14%</i>
Физические характеристики	<i>Коммуникации</i>	по границе	по границе	по границе	по границе

<i>Корректировка</i>	Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	форма/наличие построек под снос	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет
<i>Корректировка</i>	Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	[%]	-	14,0%	14,0%	14,0%
Экономические характеристики	руб./кв. м.	-	8 544	6 743	9 633
	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Разрешенное использование	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	8 544	6 743	9 633
Общая валовая коррекция	-	-	29,5%	29,5%	29,5%
Весовой коэффициент	-	-	0,333333	0,333333	0,333333
Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	8 307			
Рыночная стоимость	руб.	6 387 738			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 15  
Расчет рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:010215:466, 16:50:010215:467, 16:50:010215:478

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м.	-	1 680	4 000	2 500
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	8 869	7 000	10 000
<i>Корректировка на уторговывание</i>	[%]	-	-21,20%	-21,20%	-21,20%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	6 989	5 516	7 880
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	5 516	7 880
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	5 516	7 880
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	5 516	7 880
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	5 516	7 880
Местоположение	Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, ул. Ноксинский Спуск
<i>Корректировка</i>		-	-25,0%	-25,0%	-25,0%
<i>Корректировка</i>	[%]	-	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	5 242	4 137	5 910
Физические характеристики	<i>Общая площадь, кв. м.</i>	295,0	1 680	000,0	2 500
Скорректированная цена	Корректировка	-	14%	14%	14%
Физические характеристики	<i>Коммуникации</i>	по границе	по границе	по границе	по границе
<i>Корректировка</i>	Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	форма/наличие построек под снос	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет
<i>Корректировка</i>	Корректировка	-	-26,00%	-26,00%	-26,00%
Скорректированная цена	Экономические характеристики	[%]	-12,0%	-12,0%	-12,0%
	руб./кв. м.	-	4 613	3 641	5 201
	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Разрешенное использование	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	4 613	3 641	5 201
Общая валовая коррекция	-	-	58,2%	58,2%	58,2%
Весовой коэффициент	-	-	0,333333	0,333333	0,333333
Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	4 485			
Рыночная стоимость	руб.	1 322 974			
К.н. 16:50:010215:466	38 кв.м.	170 417,00	Руб.		
К.н. 16:50:010215:467	230 кв.м.	1 031 471,00	Руб.		
К.н. 16:50:010215:478	27кв.м.	121 086,00	Руб.		

Источник информации: расчеты Оценщика



Для определения возможности использования рыночной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне от 10% до 20% (изменчивость вариационного ряда средняя), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

#### Обоснование применяемых корректировок

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

Копии интернет-страниц справочных изданий представлены в приложении.

#### Обременение прав пользования и владения

Обременения прав пользования и владения не учитываются в рамках настоящего Отчета, следовательно, величина корректировки по данному элементу сравнения может быть принята равной 0%, как в процентном, так и в абсолютном выражении.

#### Качество прав пользования и владения объектом

Объект оценки и объекты аналоги не имеют различий. Все объекты принадлежат на праве собственности. Введение поправки не требуется

#### Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за земельный участок в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с земельным участком и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

#### Особые условия

Особые условия - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за земельный участок в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Земельный участок и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

#### Передаваемые имущественные права

Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. Корректировка не требуется.

#### Изменение цен во времени (дата предложения)

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов - аналогов. Дата предложения объектов аналогов актуальна на дату оценки, величина корректировки равна 0%.

### Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Табл. 16

*Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительного интервала*

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	7,4%	15,5%

*Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2020 под ред. Л.А. Лейфера. Земельные участки, часть II, стр. 213, табл.99*

Величина корректировки на торг составит, с учетом кризиса -15,5%.

### Местоположение земельного участка, транспортная доступность

Местоположение объектов сопоставимо.

Для участков с кад. №№ 16:50:010215:466; 16:50:010215:467; 16:50:010215:478 при расчете рыночной стоимости в цену предложения аналогов вносилась понижающая корректировка на выход к красной линии. Дело в том, что данные объекты оценки не имеют прямого выхода на красную линию, только через соседние участки, в отличие от аналогов. Корректировка вносилась по данным справочника Статриэлт

Табл. 17

*Корректировка на красную линию*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,75	0,89	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,95	1,10	1,02
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,85	0,98	0,91
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,75	0,96	0,85
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,82	0,99	0,90

*Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2692-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>*

Корректировка взята по нижней границе, учитывая отсутствие доступа к участкам составит 0,75/1-1 = - 25,0%.

### Вид разрешенного использования

Корректировка не требуется

### Поправка на площадь земельного участка

Корректировка связана с тем, что удельная стоимость объектов с большей площадью ниже удельной стоимости малых объектов. Размер корректировки определен согласно Справочнику оценщика недвижимости 2018 под редакцией Л. А. Лейфера

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Корректировка составит  $1,14/1-1 = 14,0\%$ .

На форму, возможность застройки индивидуальным объектом.

Корректировка вносилась по данным Статриэлт.

Табл. 18

упла	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов *: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,35	1,23

Источник информации <https://statritel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2695-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Для участков с кад. №№ 16:50:010215:466; 16:50:010215:467; 16:50:010215:478 при расчете рыночной стоимости в цену предложения аналогов вносилась понижающая корректировка на вытянутую форму с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства

Корректировка взята по нижней границе, учитывая форму участков составит  $0,74/1-1 = - 26,0\%$ .

Доступные инженерные коммуникации

Все объекты сопоставимы по данному фактору.

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го результата;

$B_i$  – вес  $i$ -го результата;

$B_c$  – сумма весов результатов;

$P_i$  – величина валовой корректировки  $i$ -го результата;

$P_c$  – сумма величин валовых корректировок результатов.

### **Выбор объектов-аналогов для объекта оценки**

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческого назначения. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по основным количественным качественным характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Описание объектов-аналогов приведено в Таблице ниже.

Табл. 19

Описание объектов-аналогов административных помещений

Характеристика сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173_m_2213201581">https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_173_m_2213201581</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175_m_2380586103">https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175_m_2380586103</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_298_m_2453258214">https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_298_m_2453258214</a>
Адрес объекта	Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, 12В	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Экопарк

	Дубрава, ул. Абубекира Терегулова, 6А		
Цена предложения, руб.	5190000	5990000	9000000
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб	38 034	39 623	27 586
Общая площадь, кв.м.	173	175	298
Этаж расположения	цоколь	цоколь	цоколь
Состояние отделки	без отделки	улучшенная	без отделки
Отдельный вход	есть	есть	нет
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное
Тип	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

*Табл. 20*

*Описание объектов-аналогов административных зданий*

Характеристика сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Источник информации	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265565765/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265565765/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/274663722/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/274663722/</a>
Адрес объекта	Адрес объекта	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Адмиралтейская слобода, ул. Клары Цеткин, 22	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Николая Ершова, 18
Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб.	140 000 000	120 000 000
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб	Стоимость предложения за 1 кв.м. руб	40 000	62 135
Общая площадь, кв.м.	Общая площадь, кв.м.	3500	2175
Этаж расположения	Этажность/наличие подвала	3/цоколь	4/подвал
Состояние отделки	Этаж расположения	здание	здание
Отдельный вход	Состояние отделки	хорошее	хорошее
Назначение	Отдельный вход	есть	есть
Тип	Назначение	Административное здание	Административное здание

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

### **Выбор единицы и элементов сравнения**

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже объектов, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м ([www.rosrealty.ru](http://www.rosrealty.ru), [realty.dmir.ru](http://realty.dmir.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru)), а также аналитические статьи.

### **Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов**

Элементами сравнения называют характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

- процентные к единице сравнения;
- абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$\mathbf{Ц_{п} = Ц_{д} * (1 + К\%) \text{ или } Ц_{п} = Ц_{д} + К_{а}, \text{ где}}$$

**Ц<sub>п</sub>** – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировок;

**Ц<sub>д</sub>** – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

**К%** - относительная корректировка в %;

**(1+К%)** – корректирующий коэффициент;

**К<sub>а</sub>** - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения

### ***Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж***

Расчет рыночной стоимости, представлен далее в таблице.

Табл. 21

Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011705:208

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		30 000	34 229	30 201
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		30 000	34 229	30 201
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 000	34 229	30 201
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-13,7	-13,7	-13,7
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, 12В	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Экопарк Дубрава, ул. Абубекира Терегулова, 6А
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Техническое состояние помещения	улучшенная	без отделки	улучшенная	без отделки
Корректировка, %		17	0	17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 291	29 539	30 495
Общая площадь, кв.м.	39,4	173	175	298
Корректировка, %		22	22	22
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		36 955	36 038	37 203
Отдельный вход	Нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		32 151	31 353	32 367
Этаж расположения	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		32 151	31 353	32 367
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	66	49	66
Промежуточный показатель		0,635	0,730	0,635
Весовые коэффициенты	%	31,76%	36,48%	31,76%
Цена с учетом удельного веса		10 211	11 437	10 280
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	31 929			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	1 257 984			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 22

Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011705:201

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		30 000	34 229	30 201
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		30 000	34 229	30 201
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 000	34 229	30 201
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-13,7	-13,7	-13,7
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, 12В	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Экопарк Дубрава, ул. Абубекира Терегулова, 6А
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Техническое состояние помещения	улучшенная	без отделки	улучшенная	без отделки
Корректировка, %		17	0	17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 291	29 539	30 495
Общая площадь, кв.м.	160,2	173	175	298
Корректировка, %		1	1	1
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 593	29 878	30 800
Отдельный вход	Нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 616	25 994	26 796
Этаж расположения	1	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка, %		28	28	28



Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		34 069	33 272	34 298
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	73	56	73
Промежуточный показатель		0,639	0,722	0,639
Весовые коэффициенты	%	31,94%	36,12%	31,94%
Цена с учетом удельного веса		10 881	12 019	10 954
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	33 854			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	5 423 444			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 23  
Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011705:215

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		30 000	34 229	30 201
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		30 000	34 229	30 201
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 000	34 229	30 201
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-13,7	-13,7	-13,7
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, 12В	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Экопарк Дубрава, ул. Абубекира Терегулова, 6А
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Техническое состояние помещения	улучшенная	без отделки	улучшенная	без отделки
Корректировка, %		17	0	17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 291	29 539	30 495
Общая площадь, кв.м.	339,1	173	175	298
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 051	25 404	26 225
Отдельный вход	Нет	есть	есть	есть

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		22 664	22 101	22 816
Этаж расположения	2	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка, %		12	12	12
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 384	24 753	25 554
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	70	53	70
Промежуточный показатель		0,637	0,726	0,637
Весовые коэффициенты	%	31,86%	36,28%	31,86%
Цена с учетом удельного веса		8 087	8 981	8 141
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	25 209			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	8 548 454			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 24  
Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011705:136

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		30 000	34 229	30 201
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		30 000	34 229	30 201
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 000	34 229	30 201
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-13,7	-13,7	-13,7
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, 12В	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Экопарк Дубрава, ул. Абубекира Терегулова, 6А
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Техническое состояние помещения	улучшенная	без отделки	улучшенная	без отделки
Корректировка, %		17	0	17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 291	29 539	30 495

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м.	343,8	173	175	298
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 051	25 404	26 225
Отдельный вход	Нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		22 664	22 101	22 816
Этаж расположения	6	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка, %		12	12	12
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 384	24 753	25 554
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	70	53	70
Промежуточный показатель		0,637	0,726	0,637
Весовые коэффициенты	%	31,86%	36,28%	31,86%
Цена с учетом удельного веса		8 087	8 981	8 141
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	25 209			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	8 666 937			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 25  
Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011705:158

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		30 000	34 229	30 201
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		30 000	34 229	30 201
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 000	34 229	30 201
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-13,7	-13,7	-13,7
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, 12В	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Экопарк Дубрава, ул. Абубкеира Терегулова, 6А
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 890	29 539	26 064
Техническое состояние помещения	улучшенная	без отделки	улучшенная	без отделки

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		17	0	17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 291	29 539	30 495
Общая площадь, кв.м.	683,5	173	175	298
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 051	25 404	26 225
Отдельный вход	Нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		22 664	22 101	22 816
Этаж расположения	7	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка, %		12	12	12
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 384	24 753	25 554
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	70	53	70
Промежуточный показатель		0,637	0,726	0,637
Весовые коэффициенты	%	31,86%	36,28%	31,86%
Цена с учетом удельного веса		8 087	8 981	8 141
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	25 209			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	17 230 517			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 26  
Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011705:158

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб. с учетом НДС		40 000	55 172	40 118
Передаваемые права	Право собственности на здание	Право собственности на здание	Право собственности на здание	Право собственности на здание
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		40 000	55 172	40 118
Тип помещения	осз	осз	осз	осз
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		40 000	55 172	40 118
Условия финансирования	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		40 000	55 172	40 118
Дата предложения	15.06.2022	15.06.2022	15.06.2022	15.06.2022
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		40 000	55 172	40 118
Предложение/сделка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректирующий коэффициент		-14,4%	-14,4%	-14,4%
Местоположение	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Адмиралтейская слобода, ул. Клары Цеткин, 22	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Николая Ершова, 18	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, Проточная ул., 8
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		34 240	47 228	34 341
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		34 240	47 228	34 341
Корректирующий коэффициент на величину площади		6,23%	-1,09%	9,23%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		36 373,40	46 714,80	37 508,76
Корректирующий коэффициент на этаж		3%	0%	2%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		37 464,60	46 714,80	38 258,93
Корректирующий коэффициент на красную линию		0%	19%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		37 464,60	55 590,62	38 258,93
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		37 464,60	55 590,62	38 258,93
Общая процентная корректировка, рассчитанная по модулю		24%	34%	26%
Промежуточный показатель		0,718	0,588	0,694
Весовые коэффициенты		35,89%	29,41%	34,70%
Цена с учетом удельного веса		13 446,30	16 348,87	13 275,81
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	43 071			
Рыночная стоимость единого объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	100 751 653			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	6 387 738			

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	94 363 915			

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Для определения возможности использования рыночной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне от 10% до 20% (изменчивость вариационного ряда средняя), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

#### Обоснование применяемых корректировок

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

Копии интернет-страниц справочных изданий представлены в приложении.

#### Обременение прав пользования и владения

Обременения прав пользования и владения не учитываются в рамках настоящего Отчета, следовательно, величина корректировки по данному элементу сравнения может быть принята равной 0%, как в процентном, так и в абсолютном выражении.

#### Качество прав пользования и владения объектом

Объект оценки и объекты аналоги не имеют различий. Все объекты принадлежат на праве собственности. Введение поправки не требуется

#### Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

#### Особые условия

Особые условия - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

#### Передаваемые имущественные права

Объект оценки и объекты аналоги имеют право собственности, введение корректировки не требуется.

#### Изменение цен во времени (дата предложения)

Введение корректировки не требуется.

#### Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)

Скидка на отличие цены предложения от цены сделки при продаже была определена согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2020:

## Скидка на торг (уторговывание)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Высококласные офисы (Офисы классов А. В)	5,5	13,7	9,6
2	Офисные объекты класса С и ниже	5,2	14,4	9,6
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	4,4	1,3	8,9

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Корректировка, учитывающая кризисную ситуацию равна -13,7%.

Этаж

Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

На основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. «Офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020.

## Данные для расчета корректировки на этаж расположения

Наименование коэффициентов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. «Офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А.

Если объект оценки или объект-аналог, имеют разную этажность, коэффициент расположения помещений в здании определяется пропорционально доле, занимаемой на каждом этаже.

$$K = n * K_n + m * K_m \dots,$$

где:

$K$  – коэффициент расположения в здании;

$n$  – доля, занимаемая  $n$ -ым этажом в общей площади объекта, %;

$m$  – доля, занимаемая  $m$ -ым этажом в общей площади объекта, %;

$K1$  – коэффициент расположения в здании для  $n$ -го этажа;

$K2$  – коэффициент расположения в здании для  $m$ -го этажа.

## Расчет корректировки на этаж

Параметры расчета / объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Помещения на 1 этаже, кв. м	584,80	1166,67	543,75	468,07



Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Помещения на 2 этаж и выше, кв. м	1169,60	1166,67	1087,50	3276,47
Коэффициент	0,87	0,87	0,87	0,87
Помещения в цоколе, кв. м	584,80	0,00	543,75	0,00
Коэффициент	0,78	0,78	0,78	0,78
Помещения в подвале, кв. м	0,00	1 166,67	0,00	468,07
Коэффициент	0,69	0,69	0,69	0,69
Итого, кв. м	2 339,20	3 500,00	2 175,00	4 212,60
Итоговый коэффициент	0,88	0,85	0,88	0,86
Корректировочный коэффициент		1,03	1	1,02
Корректировка		3%	0%	2%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

### Корректировка на общую площадь

По данным опроса агентов, специализирующихся по продаже коммерческой недвижимости, как правило, помещение с большей площадью имеет стоимость ниже, чем помещение небольшое по площади. Источник информации: справочник "Статрилт". К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта. Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Табл. 30

### Зависимость стоимости продажи от площади

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,23	0,690

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K<sub>s</sub>– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S<sub>o</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Далее приведен расчет корректировок.

## Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв.м	2 339,20	3 500,00	2 175,00	4 212,60
(So/Sa)		1,06	0,99	1,09
Корректировка на площадь		6,23%	-1,09%	9,23%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Корректировка для помещений была определена согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2020:

Рис. 6

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	<b>1,00</b>	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	<b>1,00</b>	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	<b>1,00</b>	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	<b>1,00</b>	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	<b>1,00</b>	1,23
>1500		0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	<b>1,00</b>

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

#### Состояние здания

Внесение поправки на состояние оцениваемых объектов обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом.

Величина корректировки равна 0%.

#### Качество отделки

Внесение Качество отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями.

Корректировка была определена по данным ресурса СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2698-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

Табл. 32

#### Корректировки на качество отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,94	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального	1,10	1,23	1,16

	паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)			
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2698-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Следовательно, для объектов-аналогов без отделки корректировка составит  $1,05/0,9 - 1 = 17,0\%$ .

### Отдельный вход

По данным справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, уровни зависимости на объекты недвижимости с отдельным и общим входом представлены следующие:

Табл. 33

Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка	0,87	0,82	0,91

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Следовательно, для объектов-аналогов с отдельным входом корректировка составит  $0,87/1,0 - 1 = - 13,0\%$ .

### Линия расположения.

Табл. 34

#### Корректировка на линию расположения

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,72	0,83	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	0,84
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,95	0,93
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,84	0,81
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,90	0,86
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,94

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2711-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го результата;

$B_i$  – вес  $i$ -го результата;

$B_c$  – сумма весов результатов;

$P_i$  – величина валовой корректировки  $i$ -го результата;

$P_c$  – сумма величин валовых корректировок результатов.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### **Методология доходного подхода**

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

метод прямой капитализации дохода;

метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).

Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.

Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.

Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

Метод прямой капитализации — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года, следующего за датой оценки, в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод прямой капитализации используется если:

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

В общем случае, в соответствии с принципом ожидания, математическое выражение для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием метода прямой капитализации имеет следующий вид:

$$V_0 = \frac{NOI_0}{R_0},$$

- где:  $V_0$  - рыночная стоимость объекта недвижимости;
- $NOI_0$ - чистый операционный доход (net operating income) наиболее типичного чистого операционного дохода первого года, следующего за датой оценки;
- $R_0$ - общий коэффициент капитализации.

Основными этапами оценки недвижимости методом прямой капитализации доходов являются:

определение величины чистого операционного дохода от объекта недвижимости для первого года, следующего за датой оценки;

обоснование общего коэффициента капитализации.

расчет рыночной стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и общего коэффициента капитализации, путем деления  $NOI_0$  на общий коэффициент капитализации.

Далее поэтапно рассматривается процесс оценки объекта недвижимости методом прямой капитализации доходов.

### ***Определение величины чистого операционного дохода***

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить, как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода.

Операционные расходы можно определить, как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. Ч.
	Условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (potential gross income – PGI) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции, могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободному и занятому владельцу площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses V&L) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также

доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (effective gross income – EGI) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

Чистый операционный доход (net operating income – NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов, и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (Operating Expense – OE) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные доходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)

некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.).

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.).

*Расходы на замещение (RR)* – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей).

**Чистый операционный доход (net operating income – NOI)** определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов, и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект недвижимости в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

#### ***Прогнозирование потенциального валового дохода***

В соответствии с вышеизложенным, потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- основные помещения, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- вспомогательные помещения, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений, закрепленных арендными договорами за этими арендаторами — пользователями данного вспомогательного помещения,
- технические помещения, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также

- элементы конструкций (стены и крыша — для размещения рекламы, коллективной антенны,
- свободные части земельного участка (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем полезной ( $S_u$ ), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем арендной площадью ( $S_r$ ), а сумму арендной площади с площадью технических помещений — общей площадью ( $S_o$ ).

Арендные ставки  $A$  обычно относятся к единице одной из площадей: полезной ( $A_u$ ), арендной ( $A_r$ ), или общей ( $A_o$ ).

#### ***Определение ставок арендной платы***

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде помещений, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т.е. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в настоящем Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.



Для оценки рыночной ставки арендной платы для Объекта недвижимости, были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с Объектом недвижимости, с учетом анализа наиболее эффективного использования.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик и характеристик оцениваемого помещения. Объекты-аналоги принадлежат к тому же классу коммерческой недвижимости, что и Объект недвижимости, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого помещения.

Корректировка цены *i*-го аналога по *j*-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость Объекта недвижимости. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием информации о цене *i*-го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:  $P_i$ - цена *i*-го объекта-аналога;  
 $N$ - количество ценообразующих факторов;  
 $D_{Pij}$ - значение корректировки цены *i*-го объекта-аналога по *j*-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

### **Выбор основных ценообразующих параметров**

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Обоснование и расчеты значений, по которым есть различие объекта оценки и объекта-аналога, приведены далее в разделах отчета.

Табл. 35

#### Элементы сравнения при оценке ставки аренды

Элементы сравнения
1. Качество прав
Обременения прав пользования и владения
Ограничения срока и условий продления договора аренды
Качество прав пользования и владения объектом аренды
2. Условия финансирования
Условия по изменению ставок арендной платы
3. Особые условия
4. Условия рынка
Изменение цен во времени
Отличие цены предложения от цены сделки
5. Вид использования и (или) зонирование
Вид использования
6. Местоположение
Расположение относительно основных транспортных магистралей
7. Физические характеристики
Тип объекта
Общая площадь, кв.м
Физическое состояние объекта
Класс отделки помещений

Материал стен зданий
Обеспеченность стандартными коммунальными услугами и особыми удобствами
8. Экономические характеристики
Соответствие объекта принципу НЭИ
Условия включения операционных расходов

Источник информации: Анализ рынка

### Выбор аналогов

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов отобраны коммерческие объекты, имеющие одинаковое целевое назначение что и объект оценки.

Данные и описание объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, приведены в таблице ниже.

Табл. 36

#### Характеристики объектов-аналогов административных помещений

Характеристика сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/273567443/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/273567443/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274380433/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274380433/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274206828/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274206828/</a>
Местонахождение	Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 68, 69, Чистопольская ул., 72	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Масгута Латыпова, 24	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Адмиралтейская слобода, Адмиралтейская ул., 3к3
Стоимость ставки аренды (руб./кв.м./год, с учетом НДС) без коммунальных платежей	7 711	8 717	7 200
Арендуемая площадь, кв.м.	124,5	114,0	110,0
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата аренды (предложения аренды)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Этаж расположения	2	2	3
Состояние отделки	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное

Источники: скриншоты объявлений, использованной в настоящем Отчете, представлены в Приложении к данному Отчету.

Табл. 37

#### Характеристики объектов-аналогов административного здания

Характеристика сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274234129/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274234129/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274137774/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274137774/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/268244436/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/268244436/</a>
Местонахождение	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, Гвардейская ул., 54к1	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, Большая Красная ул., 52	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул., 84
Стоимость ставки аренды (руб./кв.м./год, с учетом НДС) без коммунальных платежей	7 733*	10 800	9 000
Арендуемая площадь, кв.м.	1302,8	757,4	821,5
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата аренды (предложения аренды)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Этаж расположения	цоколь, 4	3	3
Состояние отделки	простая	улучшенная	под чистовую отделку
Отдельный вход	Административное	Административное	Административное
Назначение	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274234129/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274234129/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274137774/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/274137774/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/268244436/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/268244436/</a>

Источники: скриншоты объявлений, использованной в настоящем Отчете, представлены в Приложении к данному Отчету.

\*Ставка аналога №1 указана без НДС.

Дополнительная информация по физическим характеристикам объектов-аналогов была получена от представителей собственников.

Различия в характеристиках объектов экспертизы и аналогов нивелированы путем внесения корректировок, пояснения к которым приведены далее.

***Расчет рыночной стоимости с применением метода прямой капитализации дохода***

Расчет рыночной стоимости, представлен далее в таблице.

Табл. 38

## Расчет рыночной стоимости для помещения с кадастровым номером 16:50:011705:208

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб/кв.м./год) с учетом НДС		7 711	8 717	7 200
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 711	8 717	7 200
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 711	8 717	7 200
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Дата аренды (предложения)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Местонахождение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	Татарстан респ., Казань, р-н Новосавиновский, мкр. кварталы 68, 69, Чистопольская ул., 72	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Масгута Латыпова, 24	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Адмиралтейская слобода, Адмиралтейская ул., 3к3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Этаж расположения	цоколь	1	1	1
Корректировка, %		-22	-22	-22
Скорректированная стоимость, руб.		5 533	6 255	5 167
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		0	0	0

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		5 533	6 255	5 167
Арендуемая площадь, кв.м.	39,4	124,5	114	110
Корректировка, %		7	7	7
Скорректированная стоимость, руб.		5 921	6 693	5 528
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	8,0	8,0	8,0
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		1973,58	2231,01	1842,80
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	6 047			

*Источник информации: расчеты Оценщика*

*Табл. 39*

Расчет рыночной стоимости для помещения с кадастровым номером 16:50:011705:201

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб/кв.м./год) с учетом НДС		7 711	8 717	7 200
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 711	8 717	7 200
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 711	8 717	7 200
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Дата аренды (предложения)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местонахождение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 68, 69, Чистопольская ул., 72	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Масгута Латыпова, 24	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Адмиралтейская слобода, Адмиралтейская ул., 3к3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Арендуемая площадь, кв.м.	160,2	124,5	114	110
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	8,0	8,0	8,0
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		2364,71	2673,15	2208,00
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	7 246			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 40

Расчет рыночной стоимости для помещения с кадастровым номером 16:50:011705:215

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб/кв.м./год) с учетом НДС		7 711	8 717	7 200
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		7 711	8 717	7 200
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 711	8 717	7 200
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Дата аренды (предложения)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Местонахождение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 68, 69, Чистопольская ул., 72	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Масгута Латыпова, 24	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Адмиралтейская слобода, Адмиралтейская ул., 3к3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Этаж расположения	2	1	1	1
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб.		6 172	6 977	5 763
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 172	6 977	5 763
Арендваемая площадь, кв.м.	339,1	124,5	114	110
Корректировка, %		-8	-8	-8
Скорректированная стоимость, руб.		5 678	6 419	5 302
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	8,0	8,0	8,0
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		1892,71	2139,59	1767,28

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	5 800			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 41

Расчет рыночной стоимости для помещения с кадастровым номером 16:50:011705:136

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб/кв.м./год) с учетом НДС		7 711	8 717	7 200
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 711	8 717	7 200
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 711	8 717	7 200
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Дата аренды (предложения)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 68, 69, Чистопольская ул., 72	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Масгута Латыпова, 24	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Адмиралтейская слобода, Адмиралтейская ул., 3к3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0



Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Этаж расположения	6	1	1	1
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб.		6 172	6 977	5 763
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 172	6 977	5 763
Арендная площадь, кв.м.	343,8	124,5	114	110
Корректировка, %		-8	-8	-8
Скорректированная стоимость, руб.		5 678	6 419	5 302
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	8,0	8,0	8,0
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		1892,71	2139,59	1767,28
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	5 800			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 42

Расчет рыночной стоимости для помещения с кадастровым номером 16:50:011705:158

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб./кв.м./год) с учетом НДС		7 711	8 717	7 200
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 711	8 717	7 200
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 711	8 717	7 200
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,0	-8,0	-8,0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Дата аренды (предложения)	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022	Июнь 2022

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 68, 69, Чистопольская ул., 72	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Масгута Латыпова, 24	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Адмиралтейская слобода, Адмиралтейская ул., 3к3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 094	8 019	6 624
Этаж расположения	7	1	1	1
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб.		6 172	6 977	5 763
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 172	6 977	5 763
Арендная площадь, кв.м.	683,5	124,5	114	110
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб.		5 308	6 000	4 956
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	8,0	8,0	8,0
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		1769,27	2000,05	1652,03
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	5 421			

Источник информации: расчеты Оценщика

## Расчет рыночной стоимости для здания

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв.м/год, без учета коммунальных платежей		7 733	10 800	9 000
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		7 733	10 800	9 000
Тип помещения	осз	осз	осз	осз
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		7 733	10 800	9 000
Условия финансирования	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты	За счет собственных средств; безналичный расчет; без рассрочки оплаты
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		7 733	10 800	9 000
Дата предложения	15.06.2022	15.06.2022	15.06.2022	15.06.2022
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		7 733	10 800	9 000
Предложение/сделка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректирующий коэффициент		-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		7 114	9 936	8 280
Местоположение	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, Гвардейская ул., 54к1	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, Большая Красная ул., 52	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул., 84
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		7 114,18	9 936,00	8 280,00
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		7 114,18	9 936,00	8 280,00
Корректирующий коэффициент на величину площади		-8,41%	-12,71%	-14,53%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		6 516,23	8 672,94	7 077,20
Корректирующий коэффициент на этаж		1%	-4%	-4%

Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	6 581,39	8 326,02	6 794,11
Корректирующий коэффициент на коммуникации	0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	6 581,39	8 326,02	6 794,11
Состояние здания	улучшенная	простая	улучшенная
Корректировка на состояние, %	5%	0%	17%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	6 910,46	8 326,02	7 949,11
Общая процентная корректировка, рассчитанная по модулю	22%	25%	44%
Промежуточный показатель	0,753	0,727	0,520
Весовые коэффициенты	37,64%	36,37%	25,99%
Цена с учетом удельного веса	2 601,18	3 028,06	2 065,99
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с НДС, руб./кв.м/год	7 695		
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, руб./кв.м/год	6 413		

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Для определения возможности использования рыночной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе доходного подхода, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г. А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находится в диапазоне от 10% до 20% (изменчивость вариационного ряда средняя), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

#### Обоснование применяемых корректировок

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

Копии интернет-страниц справочных изданий представлены в приложении

#### Обременение прав пользования и владения

Обременения прав пользования и владения не учитываются в рамках настоящего Отчета, следовательно, величина корректировки по данному элементу сравнения может быть принята равной 0%, как в процентном, так и в абсолютном выражении.

#### Качество прав пользования и владения объектом

Объект оценки и объекты аналоги не имеют различий. Все объекты принадлежат на праве собственности. Введение поправки не требуется

#### Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

#### Особые условия

Особые условия - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта – величина корректировки равна 0%.

#### Передаваемые имущественные права

По данному фактору сравнения объект оценки и аналоги не имеют различий в связи с государственной регистрацией договора аренды. На основании этого оценщик пришел к выводу, что введение поправки не требуется.

#### Изменение цен во времени (дата предложения)

Введение поправки не требуется.

#### Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)

Скидка на отличие цены предложения от цены сделки при продаже была определена согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2020:

Табл. 44

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При аренде объектов				
1	Высококласные офисы (Офисы классов А. В)	4,2	11,8	8,0
2	Офисные объекты класса С и ниже	4,6	12,7	8,7
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	4,3	12,0	8,2

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Корректировка, равна -8,0%.

#### Месторасположение

Местоположение сопоставимо, введение корректировки не требуется.

#### Этаж

Как правило, стоимость (и соответственно величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

На основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. «Офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. – Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2020.

Табл. 45

Данные для расчета корректировки на этаж расположения

Наименование коэффициентов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. «Офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А.

Если объект оценки или объект-аналог, имеют разную этажность, коэффициент расположения помещений в здании определяется пропорционально доле, занимаемой на каждом этаже.

$$K = n * K_n + m * K_m \dots,$$

где:

$K$  – коэффициент расположения в здании;

$n$  – доля, занимаемая  $n$ -ым этажом в общей площади объекта, %;

$m$  – доля, занимаемая  $m$ -ым этажом в общей площади объекта, %;

$K_1$  – коэффициент расположения в здании для  $n$ -го этажа;

$K_2$  – коэффициент расположения в здании для  $m$ -го этажа.

Табл. 46

Расчет корректировки на этаж

Параметры расчета / объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Помещения на 1 этаже, кв. м	584,80	260,56	252,47	273,83
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Помещения на 2 этаж и выше, кв. м	1169,60	716,54	504,93	547,67
Коэффициент	0,87	0,87	0,87	0,87
Помещения в цоколе, кв. м	584,80	325,70	0,00	0,00
Коэффициент	0,78	0,78	0,78	0,78
Помещения в подвале, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент	0,69	0,69	0,69	0,69
Итого, кв. м	2 339,20	1 302,80	757,40	821,50
Итоговый коэффициент	0,88	0,87	0,91	0,91
Корректировочный коэффициент		1,01	0,96	0,96
Корректировка		1%	-4%	-4%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

#### Корректировка на общую площадь

По данным опроса агентов, специализирующихся по продаже коммерческой недвижимости, как правило, помещение с большей площадью имеет стоимость ниже, чем помещение небольшое по площади. Источник информации: справочник "Статрилт"

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Табл. 47

#### Зависимость стоимости продажи от площади

назначение	K торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,23	0,690

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Далее приведен расчет корректировок.

Табл. 48

Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв.м	2 339,20	1 302,80	945,00	821,50
(So/Sa)		0,916	0,873	0,855
Корректировка на площадь		-8,41%	-12,71%	-14,53%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Корректировка для помещений была определена согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2020:

Табл. 49

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,88	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Состояние здания

Внесение поправки на состояние оцениваемых объектов обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом.

Величина корректировки равна 0%.

Качество отделки

Качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями.

Корректировка была определена по данным ресурса СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2698-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>)

Табл. 50

Корректировки на качество отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,94	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00



№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,08	1,05
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,23	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2698-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Следовательно, для объекта-аналога здания №1 корректировка составит  $1,05/1,0-1= 5,0\%$ .

Для объекта-аналога здания №3 корректировка составит  $1,05/0,9-1= 17,0\%$ .

При взвешивании объектов-аналогов Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i$$

где:

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го результата;

$B_i$  – вес  $i$ -го результата;

$B_c$  – сумма весов результатов;

$P_i$  – величина валовой корректировки  $i$ -го результата;

$P_c$  – сумма величин валовых корректировок результатов.

## Определение потерь от недозагрузки площадей

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% предназначенных для этого площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости, неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами, при проведении ремонтных работ в здании в прогнозный период, а также при смене арендаторов.

Табл. 51

Корректировка на недозагрузку			
Наименование коэффициентов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные офисы (Офисы классов А. В)	12,0	6,7	17,3
Офисные объекты класса С и ниже	13,2	7,6	18,7

*Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для доходного подхода под редакцией Л.А. Лейфера.*

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера уровень недозагрузки, учитывая кризис, для здания составит 15,0%.

Средний уровень недозагрузки, для помещений составит 12,0%.

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от недозагрузки.

## Определение операционных расходов

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу за вычетом операционных расходов и резерва на замещение. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Операционные расходы делятся на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;

- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

Табл. 52  
Значение типовых расходов собственника

Доля «типовых операционных расходов арендатора»  
объектов офисной недвижимости, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 6

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>14,4%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>11,5%</b>	<b>10,2%</b>	<b>12,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>24,3%</b>	<b>22,0%</b>	<b>26,5%</b>

Источник: <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера средний уровень операционных расходов составляет 24,3%:

### Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера ставка капитализации, с учетом кризиса, составляет 13,8%:

Табл. 53

Наименование коэффициентов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Офисные объекты	10,5	7,1	13,8
Торговые объекты	11,3	7,9	14,8

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Корректирующие коэффициенты. Скидки для доходного подхода под редакцией Л.А. Лейфера.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода представлено в таблице ниже:

Табл. 54

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Описание объекта	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15,15А,16,17, назначение: нежилое	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070
Наименование	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель
Общая площадь помещений, кв. м	39,4	160,2	339,1	343,8	683,5	2 339,2
Размер арендной ставки за 1 кв. м, с учетом НДС, руб.	6 047	7 246	5 800	5 800	5 421	7 695
Потенциальный валовый доход, руб.	238 267	1 160 787	1 966 639	1 993 897	3 705 494	18 000 678
Скидка на недозагрузку	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	15,00%
Потери от неиспользования и несвоевременного получения платежей, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарные потери от неиспользования и несвоевременного получения платежей, руб.	28 592	197 334	235 997	239 268	444 659	2 700 102
Действительный валовый доход, руб.	209 675	963 453	1 730 643	1 754 630	3 260 834	15 300 576
Операционные расходы, руб.	50 951	234 119	420 546	426 375	792 383	3 718 040
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	158 724	729 334	1 310 096	1 328 255	2 468 452	11 582 536
Ставка капитализации	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%
Рыночная стоимость единого объекта оценки, руб.	1 150 175	5 285 028	9 493 453	9 625 034	17 887 331	83 931 420
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	-	-	-	-	-	6 387 738
Рыночная стоимость здания/помещения, руб.	1 150 175	5 285 028	9 493 453	9 625 034	17 887 331	77 543 682

Источник информации: анализ и расчет Оценщика

## Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости

В соответствии с ФСО №7 «В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;

Качество и обширность исходной информации, на основе которой проводится анализ;

Способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;

Способность учитывать специфические характеристики объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки определены весовые коэффициенты результатам оценки, полученным по каждому из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Доходный подход является достаточно точным для оценки стоимости объектов доходной недвижимости. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемых объектов недвижимости.

Недостатком данного подхода является отсутствие достаточно достоверных методов прогнозирования будущих доходов, приносящих оцениваемыми объектами.

Оценщик счел обоснованным придать доходному подходу при определении итоговой рыночной стоимости весовой коэффициент равный 0,5.

Сравнительный подход использует информацию по сравнимым продажам объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется исчерпывающая и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

При использовании сравнительного подхода оценщик обнаружил достаточное количество рыночной информации, таким образом, сравнительному подходу присвоен вес 0,5.

Табл. 55

Расчет итоговой стоимости объектов оценки

п/п	Кадастровый номер	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Справедливая стоимость, руб., с НДС
1	16:50:011705:208	1 257 984	1 150 175	0,5	0,5	1 204 080
2	16:50:011705:201	5 423 444	5 285 028	0,5	0,5	5 354 236
3	16:50:011705:215	8 548 454	9 493 453	0,5	0,5	9 020 954
4	16:50:011705:136	8 666 937	9 625 034	0,5	0,5	9 145 986

5	16:50:011705:158	17 230 517	17 887 331	0,5	0,5	17 558 924
6	16:50:010215:53	94 363 915	77 543 682	0,5	0,5	85 953 798
7	16:50:010215:445	6 387 738	-	1	0,0	6 387 738
8	16:50:010215:466	170417	-	1	0,0	170 417
9	16:50:010215:467	1031471	-	1	0,0	1 031 471

## Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная величина годовой арендной платы за пользование оцениваемым объектом, по состоянию и в ценах на дату оценки 15 июня 2022 года, составляет, округленно:

Табл. 56

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование актива	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	1 204 079,50	1 003 399,58
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15,15А,16,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	5 354 236	4 461 863,33
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	9 020 953,50	7 517 461,25
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	9 145 985,50	7 621 654,58
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	17 558 924,00	14 632 436,67
итого				42 284 178,50	35 236 815,41
1	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	85 953 798,43	71 628 165,36
2	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	6 387 738,00	6 387 738,00
3	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	170 417,00	170 417,00
4	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана	1 031 471,00	1 031 471,00

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование актива	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
		гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	д.31/12 (литер А)		
5	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	121 086,00	121 086,00
		Итого, руб.		93 664 510,43	79 338 877,36
		Итого за все имущество, руб.		135 948 688,93	114 575 692,77

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.



## Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи. Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Генеральный директор

ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



Шаров А.А.

Денисюк Е.Е.

15 июня 2022 года

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативные материалы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года N 508
- Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного комитета по стандартам оценки (МССО)
- Стандарт организации № СТ-1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28-08)
- Стандарт организации № СТ-2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28-08)
- Стандарт организации № СТ-4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28-08)

### Методические материалы

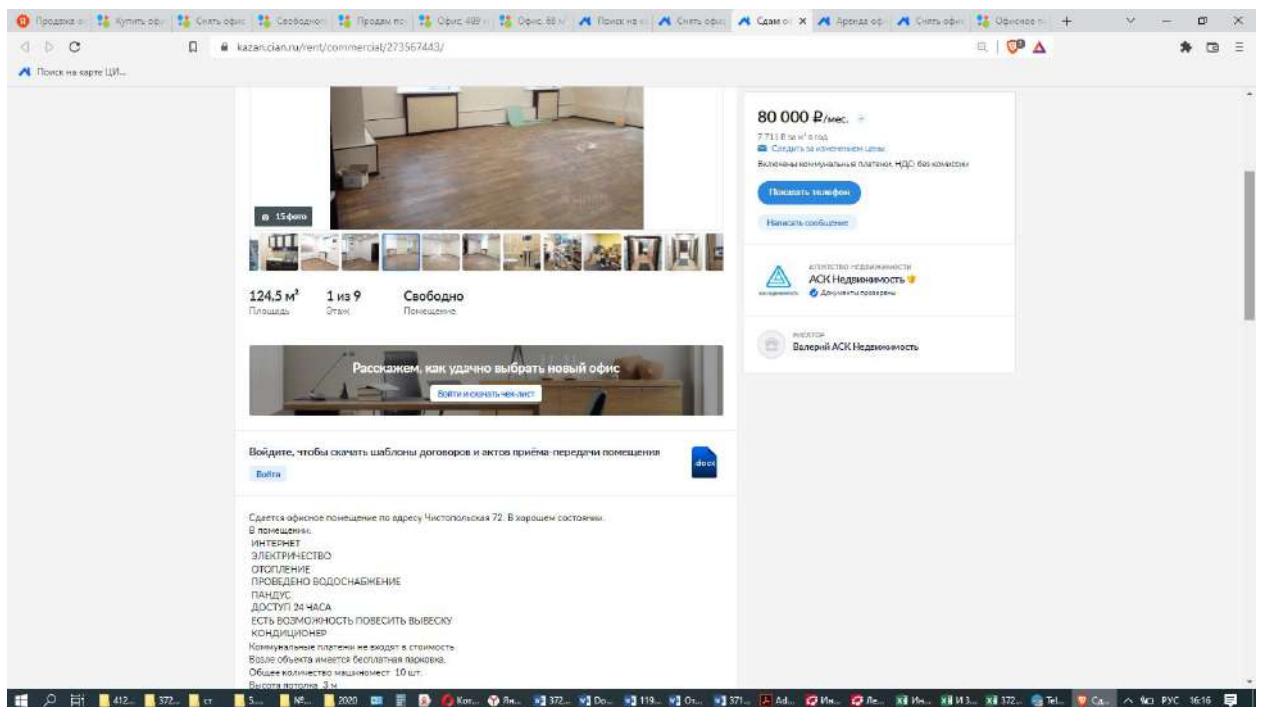
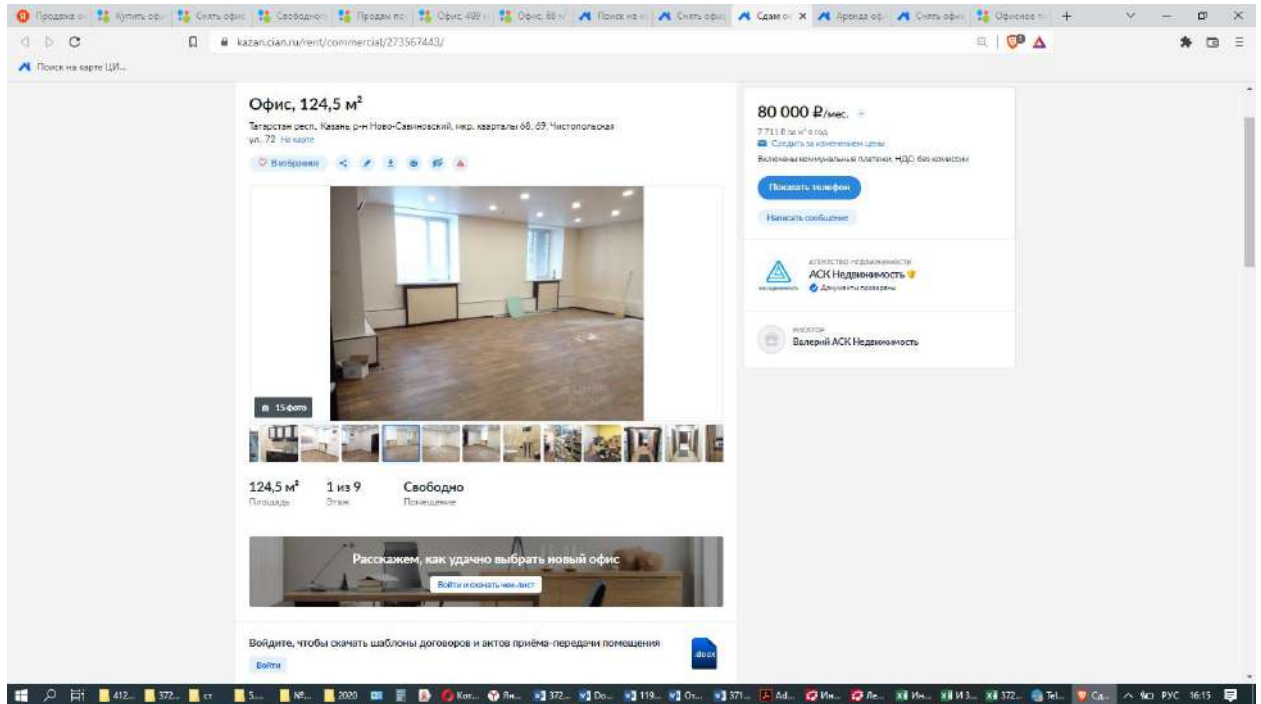
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;
- Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.
- Оценка стоимости земельных участков, Утверждено редакционно-издательским советом университета в качестве учебного пособия/ Ю.Н. Жулькова, О.О. Орлова, Д.А. Куделина, 2016, Н.Новгород
- Оценка стоимости земельных участков, Учебное пособие/ В. И. Петров; под ред. д-ра экон. наук, проф. М. А. Федотовой. - М: КНОРУС, 2007. - 208 с.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;

- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2016. — 464 с
- Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости Автор: Арdziнов В.Д., Александров В.Т. Издательство: Питер Год: 2013
- Справочник оценщика недвижимости - 2020, Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 1» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2020 г.
- Справочник оценщика недвижимости - 2020, Лейфер Л.А. «Земельные участки. Часть 2» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2020 г.
- Справочник оценщика недвижимости - 2019, Лейфер Л.А. «Операционные расходы для коммерческой недвижимости» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2019 г.
- Справочник оценщика недвижимости - 2020, Лейфер Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2020 г.
- Интернет-ресурсы (справочник АФОС <https://cepes-invest.com/manual>, справочник АБН Консалтинг <https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>, данные СтатРиелт <https://statrielt.ru>).


Использованная в настоящем отчет справочная литература приведена в соответствующих разделах отчета.

## Принтскрины объектов-аналогов

### Аналоги аренды



Офис (В), 114 м<sup>2</sup>  
 в Бизнес-центре «На Латыпов»  
 Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, пер. Калуга ул. Маскута Латыпова,  
 24 этаж



114 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 3 Этаж  
 Свободно Помещение  
 В Класс

69 000 Р/мес.  
 7,264 Р за м<sup>2</sup> в год  
 +7 905 370-04-38

СМС и объявление в рассылке не доставлены. Будет доставлено в ближайшее время. Нажмите, чтобы увидеть, что доставлено объявление на почту, и ответить, если это возможно.


Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ TATESTATE  
 ДОКУМЕНТЫ ПРОЗРАЧНО

ИСТОЧНИК: БизнесАвиа

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения.

Офис (В), 114 м<sup>2</sup>  
 в Бизнес-центре «На Латыпов»  
 Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, пер. Калуга ул. Маскута Латыпова,  
 24 этаж



114 м<sup>2</sup> Площадь  
 1 из 3 Этаж  
 Свободно Помещение  
 В Класс

69 000 Р/мес.  
 7,264 Р за м<sup>2</sup> в год  
 +7 905 370-04-38

СМС и объявление в рассылке не доставлены. Будет доставлено в ближайшее время. Нажмите, чтобы увидеть, что доставлено объявление на почту, и ответить, если это возможно.

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приёма-передачи помещения.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ TATESTATE  
 ДОКУМЕНТЫ ПРОЗРАЧНО

ИСТОЧНИК: БизнесАвиа

Блок офис, оверлей, 1й этаж офисного комплекса. Система доступа по картам.  
 Уютное место в 5 мин. от центра города, до остановки общественного транспорта 5 мин.  
 Имеется сад во внутреннем дворе с площадкой для барбекю.  
 Имеется мебель, конференц-зал с необходимой аппаратурой, комната приема пищи, все кабинеты с окнами, зона ресепшн, отдельный вход.  
 Все помещения с качественным ремонтом. Система кондиционирования и ОПС.  
 Парковка перед зданием на 30 машиномест.  
 Оповещение: Ул. Таварышова, Пугачева, остановка общественного транспорта "Калинин", общежитие КНИТУ  
 объект: 2 549 471

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Продажа... Купить офис... Снять офис... Свободно... Продам по... Офис 499 м... Офис 88 м... Поиск на... Снять офис... Сдам офис... Аренда оф... Снять о... Офисное п...


kazan.slan.ru/rent/commercial/274206628/

Поиск на карте ЦИ...

### Офис, 110 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань, р-н Кировской, мкр. Адмиралтейская слобода,  
Адмиралтейская ул., 3к3, 3-й этаж

Выборы



13 фото

66 000 Р/мес. 7 200 Р за м<sup>2</sup> в год

Позвонить телефону

Агентство недвижимости АСК Недвижимость  
Документы проверены

Риэлтор Лейсан АСК

110 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 2 Этаж | Свободно Помещение


Расскажем, как удачно выбрать новый офис

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Продажа... Купить офис... Снять офис... Свободно... Продам по... Офис 499 м... Офис 88 м... Поиск на... Снять офис... Сдам офис... Аренда оф... Снять о... Офисное п...

kazan.slan.ru/rent/commercial/274206628/

Поиск на карте ЦИ...



13 фото

66 000 Р/мес. 7 200 Р за м<sup>2</sup> в год

Позвонить телефону

Агентство недвижимости АСК Недвижимость  
Документы проверены

Риэлтор Лейсан АСК

110 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 2 Этаж | Свободно Помещение

Расскажем, как удачно выбрать новый офис

Войдите, чтобы скачать шаблоны договоров и актов приема-передачи помещения

Сдается бизнес-офис по адресу: Адмиралтейская улица, 3 к. 3.  
В отличном состоянии. Имеется возможность увеличения до 300 метров.  
В помещении:  
-отрицательная вентиляция  
-отопление  
-электричество  
-окна  
-видеонаблюдение  
Коммунальные платежи не входят в стоимость аренды.  
Близко объекта находится Большая бесплатная парковка.  
Общая вместимость машиномест - 30шт.  
Высокий автомобильный трафик.  
Офисный центр находится в живописном парке с зеленой зоной отдыха в 10 минутах езды от Центра, в непосредственной близости от ул. Цеткин, Несмелова, Большая, Кировский мост. Аэропорт.  
Помещение имеет общий вход.  
Такое помещение подойдет под Офис, Бизнес-офис, Учебный центр, Колл-центр, Офис продаж, онлайн школа, Йога, фитнес, Студия растений.



Продажа офиса | Купить офис | Снять офис в | Свободного | Продам поме... | Офис 68 м² в | Поиск на карте | Снять здание | Аренда зд... | Снять здание | Снять здание | +

Поиск на карте ЦИ...

### Здание, 1 302,8 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань р-н Советский, Гвардейская ул., 54к1, 4 этаж  
Анетьевское


699 604 Р/мес. 6 444 Р за м² в год  
+7 960 037-43-94

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются Бюджет. Звоните в рабочее время (время работы)

Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на сайте. Укажите свои предпочтения.

Новость сообщите

ИНТЕРЕСОВАНЫ НЕОБЯЗАТЕЛЬНО  
ID 18290446  
Документы проверены



19 фото

1 302,8 м<sup>2</sup> 4 этажа  
Площадь Этажность

Сдается в аренду офисные помещения площадью 1302,8 кв.м на Гвардейской 54, этаж 1.

Отдельно стоящее 4-этажное здание: колодезь и горячая водоснабжение, электрооборудование, система вентиляции и кондиционирования, индивидуальное газовое отопление, видеонаблюдение, охранная и пожарная сигнализация.

1 этаж - 282,2 кв.м  
2 этаж - 249,4 кв.м

Продажа офиса | Купить офис | Снять офис в | Свободного | Продам поме... | Офис 68 м² в | Поиск на карте | Снять здание | Аренда зд... | Снять здание | Снять здание | +

Поиск на карте ЦИ...

### Здание, 1 302,8 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань р-н Советский, Гвардейская ул., 54к1, 4 этаж  
Анетьевское


699 604 Р/мес. 6 444 Р за м² в год  
+7 960 037-43-94

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются Бюджет. Звоните в рабочее время (время работы)

Позвоните, чтобы узнать больше об объявлении на сайте. Укажите свои предпочтения.

Новость сообщите

ИНТЕРЕСОВАНЫ НЕОБЯЗАТЕЛЬНО  
ID 18290446  
Документы проверены



19 фото

1 302,8 м<sup>2</sup> 4 этажа  
Площадь Этажность

Сдается в аренду офисные помещения площадью 1302,8 кв.м на Гвардейской 54, этаж 1.

Отдельно стоящее 4-этажное здание: колодезь и горячая водоснабжение, электрооборудование, система вентиляции и кондиционирования, индивидуальное газовое отопление, видеонаблюдение, охранная и пожарная сигнализация.

1 этаж - 282,2 кв.м  
2 этаж - 249,4 кв.м  
3 этаж - 281,2 кв.м  
4 этаж - 281,2 кв.м  
школа - 208,8 кв.м (с/у, в подвале) - 3,10 кв.м

- Два входа, отдельная боковая зона погрузки;
- Доступ 24 часа;
- С/У на каждом этаже, частично панорамные окна;
- Собственная парковка на 15 мест.

Рядом улица: Дауровая, Корбушева, Анетьевская магистраль.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Telegram (262)





## Аналоги предложений на продажу ОКС

**Здание, 3 500 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Адмиралтейская слобода, ул. Клары Цеткин, 22. На карте

140 000 000 ₽  
40 000 ₽ за м<sup>2</sup>

+7 917 230-91-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на БУДУТ. Внимание! В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Данил Данилов**  
Еще 1 объект

3 500 м<sup>2</sup> Площадь  
3 этажа Этажность

Кировский район, Адмиралтейская слобода, Улица Клары Цеткин. Отличное месторасположение. Оживленный трафик. Перспектива развития микрорайона - планируется масштабная жилая застройка. Первая линия. Своя парковка. Собственная газовая котельная, Территория огорожена и охраняется. Отдельное помещение для охраны. Непосредственно комплекс представляет собой два отдельных здания. Первое 3000 кв.м. - два этажа плюс подвал (отопливаемый). Подвал предназначен под склады. Наличие двух отдельных погрузочных узлов плюс два грузовых лифта. 1-й и 2-й этажи под офисы и магазины. Второе здание 450 кв.м. - 3 этажа под офисы и магазины. Наличие арендаторов. По объекту работает специалист по недвижимости. Звоните при наличии реального спроса.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Крошечный казан... Продажа казан... Продажа казан... Купить здание X Купить здание Купить здание Купить здание Продажа казан Поиск на карте Офисные помещения Купить квартиру Поиск на карте Обновить


Поиск на карте ЦИ...

### Здание, 2 175 м<sup>2</sup>


Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Николая Ершова, 18  
На карте

● Суюнная слобода - 3 мин. на транспорте ● Площадь Тукая - 3 мин. на транспорте

В избранное



20 фото



2 175 м<sup>2</sup> 4 этажа  
Площадь: Этажность:

**120 000 000 Р**

55 173 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

---

ID 13036992


✓ Документы агента проверены

Еще 5 объектов

Windows taskbar: 412... 372... 371... 5М... Рес... 2020... Кот... Рес... Куп... 372... Дос... 371... Ado... Уте... Рес... Мис... КИ И 37... КИ 372... Tele... РВС 13:09

Крошечный казан... Продажа казан... Продажа казан... Купить здание X Купить здание Купить здание Купить здание Продажа казан Поиск на карте Офисные помещения Купить квартиру Поиск на карте Обновить

Поиск на карте ЦИ...




20 фото

2 175 м<sup>2</sup> 4 этажа  
Площадь: Этажность:

Продается несколько этажей коммерческих помещений в ЦЕНТРЕ города. Все продаваемые офисы под продленной долгосрочной арендой. Возможен выкуп как целиком, так и ПО ЧАСТЯМ. Циркольный этаж оборудован бассейном и сауной, есть территория цоколя под склады, так же часть сдана под детский сад. Рядом улицы: Вишневского, Карла Маркса, Чехова, Достоевского, Толстого, Щапова. Поблизости: Бахетле, Корстан, Чеховский рынок, мост Миллениум, парк Горького. Все остальные вопросы по телефону.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)



**Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации**

**120 000 000 Р**

55 173 Р за м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

---

ID 13036992

✓ Документы агента проверены

Еще 5 объектов

Windows taskbar: 412... 372... 371... 5М... Рес... 2020... Кот... Рес... Куп... 372... Дос... 371... Ado... Уте... Рес... Мис... КИ И 37... КИ 372... Tele... РВС 13:09

Красный казан... Продажа кокин... Продажа зданий... Купить здание... Купить здание... Купить здание... Продажа зданий... Поиск на карте... Основные поиски... Купить квартиру... Поиск на карте... Обновить


Поиск на карте ЦИ...

### Здание, 4 212,6 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, Протоchnая ул., 8  
 На карте

● Козья слобода - 13 мин. пешком ● Яшьлек - 24 мин. пешком

В избранное



15 фото

4 212,6 м<sup>2</sup> 9 этажей  
 Площадь Этажность


169 000 000 ₽  
 40 118 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

Показать телефон  
 Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ASG**  
 Документы проверены

Красный казан... Продажа кокин... Продажа зданий... Купить здание... Купить здание... Купить здание... Продажа зданий... Поиск на карте... Основные поиски... Купить квартиру... Поиск на карте... Обновить

Поиск на карте ЦИ...



15 фото

4 212,6 м<sup>2</sup> 9 этажей  
 Площадь Этажность

169 000 000 ₽  
 40 118 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Показать телефон  
 Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ASG**  
 Документы проверены

Административное 9-этажное здание. Общая S: 4212,6 м<sup>2</sup>; S земельного участка: 2051 м<sup>2</sup>. Здание расположено в Кировском районе города недалеко от станции метро Козья Слобода. Перспективное месторасположение отличается близостью к центру и значимым городским объектам, таким как центр семьи Казань, парк Кыдлай, городской пляж Нижнее заречье, сквер Молодежный. В непосредственной близости находятся микрорайоны Гринка и Ягодная Слобода, гипермаркет Metro Cash & Carry, ТРК Тандем, озеро Харовое, популярные жилые комплексы (Ласточкино гнездо, Казань, Пять звезд), отели, рестораны, крупные учебные заведения. Рядом остановки общественного транспорта. Помещения с ремонтом. Возможна перепланировка в орен-бразе. Здание эксплуатируется, все инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии. Имеется 3 пассажирских и 1 грузовой лифт, собственная наземная парковка на 50 машиномест. Помещения приспособлены для размещения офисов. Большинство этажей заселено постоянными якорными арендаторами.

Продажа офисов | Купить офисное | Купить офисное | Свободного | Продам помехи | Офис, 489 м² в К... | Цоколи с аренд... | Офис, 86 м² в Ка... | Поиск на карте | Офисное помещ...

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_173\_m\_2213201581

Поиск на карте ЦИ...

### Свободного назначения, 173 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку | 81 мая 12:17

5 190 000 Р ▼  
39 000 Р/м²

Показать телефон  
или написать

Написать сообщение  
или звонить

ООО "Им Варе Дам"  
Компания  
На Авито с декабря 2015

Рассказать историю

Подписаться на новости

Комплекты: нет  
Оснащение: нет

№2213201581, 0+ 1174 (+8)
















ООО "Им Варе Дам"  
Мы строим качественные торговые центры  
Большого города Казани, учитывая все  
ваши потребности.

Свободное  
площадь: 220 м²  
19 000 000 Р за м²

Свободное  
площадь: 470 м²  
14 987 000 Р за м²

Коммерческое  
площадь: 60 м²  
12 146 000 Р за м²

Или написать сообщение





















































































































































































































































































































































Продажа... Купить оф... Купить оф... Свободно... Свободно... Свобод... X Свободно... Продажи... Офис 482... Цоколь с... Офис 96 м... Поворот... Офисное п... +

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_175\_m\_2380586103


Поиск на карте ЦИ...

Казань — Познайте удобное жильё

### Свободного назначения, 175 м²

5 990 000 Р 34 229 ₽ за м²

Добавить в избранное | Сохранить | Добавить советую | 30 мая в 19:22



Показать телефон и все объекты

**Агент**  
 Ксения  
 на Avito с сентября 2018  
 Заработала 84 объявления

7 избранных пользователей  
 Подпишитесь на уведомления

Платежный метод:  
 Авито

№ 2380586103, (0) 592 (42)

**О помещении**

Вход со двора	Высота потолка: 2,8 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 175 м²	Отопление: центральное
Этаж: цокольный	Тип сделки: продажа

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Нуреттана Назарбаева, 12В


- Станция метро: 200 м
- Площадь: 7,4 км²
- Зелёная зона: 1,8 км

Показать карту

Продажа... Купить оф... Купить оф... Свободно... Свободно... Свобод... X Свободно... Продажи... Офис 482... Цоколь с... Офис 96 м... Поворот... Офисное п... +

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_175\_m\_2380586103

Поиск на карте ЦИ...



5 990 000 Р 34 229 ₽ за м²

Показать телефон и все объекты

**Агент**  
 Ксения  
 на Avito с сентября 2018  
 Заработала 84 объявления

7 избранных пользователей  
 Подпишитесь на уведомления

Платежный метод:  
 Авито

№ 2380586103, (0) 592 (42)

**О помещении**

Вход со двора	Высота потолка: 2,8 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 175 м²	Отопление: центральное
Этаж: цокольный	Тип сделки: продажа

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Нуреттана Назарбаева, 12В

- Станция метро: 200 м
- Площадь: 7,4 км²
- Зелёная зона: 1,8 км

Показать карту

**Описание**

Предлагается свободное назначение по ул. Назарбаева 12в. Дом расположен на первой линии, но вход в кооперативное помещение со двора. Парковка бесплатно ко двору дома. Помещение полностью с чистой отделкой, стены покрашены на полу кафель, сан-узел и душевая в кафель, поварские доски, так же установлена вытяжка и приточка, состоит из 4 просторных комнат, установлена сантехника.

Отличное расположение, в центре Казани!

**О здании**

Плотность в эксплуатации	Удаленность от дороги: первая линия
Тип здания: жилой дом	Парковка на улице: бесплатная

Продажа... Купить... Купить... Свобод... Свободот... Свободот... Свободот... Продажи... Офис 482... Цоколь с... Офис 96 м... Поворот... Офисное п... +

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_298\_m\_2453250214


Поиск на карте ЦИ...

### Свободного назначения, 298 м<sup>2</sup>

9 000 000 Р

30.2018 кв.м

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку | 18 мая в 19:02



Показать телефон  
и все контакты

Написать сообщение

Андрей  
Бизнес  
На Avito с июля 2011

4 объявления пользовался

Позвоните по телефону

№2453250214 | 121 | 121

#### О помещении

Вид: с улицы  
Однотипный код: есть  
Общая площадь: 298 м<sup>2</sup>  
Этаж: цокольный  
Высота помещений: 4 м


Отделка: без отделки  
Мощность электроснабжения: 15 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

#### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон  
Экспер Дубровка, ул. Абулгасира Таругулова, 6А  
• Дубровка, 1 км • Пролетарии Победы, 1.5 км • Торч, 2.5 км

avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_298\_m\_2453250214


Поиск на карте ЦИ...



9 000 000 Р

30.2018 кв.м

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку | 18 мая в 19:02



Показать телефон  
и все контакты

Написать сообщение

Андрей  
Бизнес  
На Avito с июля 2011

4 объявления пользовался

Позвоните по телефону

№2453250214 | 121 | 121

#### О помещении

Вид: с улицы  
Однотипный код: есть  
Общая площадь: 298 м<sup>2</sup>  
Этаж: цокольный  
Высота помещений: 4 м

Отделка: без отделки  
Мощность электроснабжения: 15 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

#### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон  
Экспер Дубровка, ул. Абулгасира Таругулова, 6А  
• Дубровка, 1 км • Пролетарии Победы, 1.5 км • Торч, 2.5 км

#### Описание

Единственное нежилое помещение в Экспере Дубровка. Чистовая отделка. Высота помещений 4 метра. Централизованное отопление. Выход на подземный паркинг Лидл. Под помещением расположен паркинг. Рядом станция метро Дубровка, остановки общественного транспорта по улицам Рихарда Зорге, Бунина, Пролетарии Победы, Дубровка.

#### О здании

Полностью в эксплуатации  
Тип здания: нежилое здание  
Земельность от дороги: вторая линия и дальше

Парковка на улице, бесплатная  
Количество парковочных мест: 5

## Аналоги земельного участка

Commercial land, 16.8 lots. Kazan, r-n Voznesenskiy, mkr. Anzhiyev - baz. 14 900 000 ₽. 16.8 сот. Земля промышленности. Площадь: Категория: Предлагается приобрести земельный участок на ул. Девичья в поселке "Анзиев" в черте г. Казань. Земельный участок расположен в микрорайоне Анзиев, между жд станцией Девичья и станцией метро. Участок ровной прямоугольной формы. Территориальное зон. согласно правил землепользования и застройки г. Казань - ОП (зона размещения объектов производственной области) позволяет рассмотреть участок для строительства объектов общественного назначения, автостоянок, автомобильных стоянок. Кадастровый номер: 56:50:011345-21. Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Commercial land, 16.8 lots. 14 900 000 ₽. Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию. Похожие сделки: 

Цена	Площадь	Статус	Способ сделки
14 900 000 ₽	0,570 га	Поселки	Свободная продажа

 Предлагается приобрести земельный участок на ул. Девичья в поселке "Анзиев" в черте г. Казань. Земельный участок расположен в микрорайоне Анзиев, между жд станцией Девичья и станцией метро. Участок ровной прямоугольной формы. Территориальное зон. согласно правил землепользования и застройки г. Казань - ОП (зона размещения объектов производственной области) позволяет рассмотреть участок для строительства объектов общественного назначения, автостоянок, автомобильных стоянок. Кадастровый номер: 56:50:011345-21. Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию. Земельный участок: 16.8 сот. Земля промышленности. Площадь: Категория: Предлагается приобрести земельный участок на ул. Девичья в поселке "Анзиев" в черте г. Казань. Земельный участок расположен в микрорайоне Анзиев, между жд станцией Девичья и станцией метро. Участок ровной прямоугольной формы. Территориальное зон. согласно правил землепользования и застройки г. Казань - ОП (зона размещения объектов производственной области) позволяет рассмотреть участок для строительства объектов общественного назначения, автостоянок, автомобильных стоянок. Кадастровый номер: 56:50:011345-21. Остались вопросы по объявлению? Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264275029/>

Красный казан... Продажа казан... Купить казан... Продажа казан... Продажа казан... Продажа казан... Продажа казан... Купить казан... Поиск на карте... Купить дом 15... +

Поиск на карте ЦИ...

### Коммерческая земля, 40 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр [На карте](#)

В избранное

Щелкните фото

**40.0 сот.** **Участок поселений**  
Площадь: Категория:

Продается участок площадью 40 соток. Участок расположен в центре города Казань. Вид права: Собственность. Категория: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: магазины, торговые центры, рынки.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

Войдите или зарегистрируйтесь

**28 000 000 ₹**  
700 000 ₹ за сот.


**+7 960 075-93-01**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на будущ. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пользователь, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Наталья



<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/193199814/>

Красный казан... Продажа казан... Купить казан... Продажа казан... Продажа казан... Продажа казан... Купить казан... Поиск на карте... Купить дом 15... +

Поиск на карте ЦИ...

### Коммерческая земля, 25 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, ул. Ноксинский Спуск [На карте](#)

В избранное

Щелкните фото

**25.0 сот.** **Земли промышленности (можно изменить)**  
Площадь: Категория:

Продаю 2 земельных участка 25+25 соток. Основные виды разрешенного использования и объектов капитального строительства:

- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы)
- Магазины
- Рынки
- Банковская и страховая деятельность
- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание
- Служебные гаражи
- Заправка транспортных средств
- Автомобильные мойки
- Ремонт автомобилей
- Обеспечение занятий спортом в помещениях
- Оборудованные площадки для занятий спортом
- Легкая промышленность
- Фармацевтическая промышленность

**25 000 000 ₹**  
1 000 000 ₹ за сот.


**+7 987 272-76-32**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на будущ. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пользователь, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 56943661



<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270578585/>



## Документы Заказчика

22/443

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральное казначейство палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан  
подпись заместителя главы регистрационного отдела

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.12.2020, поступившего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 / Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
7 января 2021г. № КУИЛ-002/2020-52843194			
Кадастровый номер:	16:50:010215:466		
Номер кадастрового квартала:	16:50:010215		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2013		
Видов присвоенный государственный учетный номер:	земельный участок		
Адрес (местонахождение):	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "Казань", г. Казань, Вахитовский район, ул. Кавказская, д.33.		
Площадь, кв.м:	38,47,2		
Кадастровая стоимость, руб.:	527824,94		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:010215:97		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые павильоны, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, для иных видов жилой застройки		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (видами) разрешенного использования: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые павильоны, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения.		
Получитель выписки:	Тина Вячеслав Юрьевич		

Документ выдан в АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЧ в РТ  
г. Казань, ул. Купчина, д.1

полное наименование документа	ДОКУМЕНТ ВЫДАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Удостоверенный специалист
	СРЕДСТВО ИДЕНТИФИКАЦИИ	М.П.
Специальное удостоверение Подпись: Юрьев Идентификационный номер: 603445203		Имя: Ю.Ю. Дата: 15.01.21

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
7 января 2021г. № КУ/ВН-002/2020-52842194			
Кадастровый номер:		16:50:010215:466	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ФФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ФФБ Капитал".
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 16:16:001-16:897001/2016-3754/1 14.03.2016 08:52:39
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.04.2020 15:14:30
	номер государственной регистрации:		16:50:010215:466-16:001/2020:2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.05.2009 по 28.02.2024 + 07.05.2009 по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО «УК «Простор Новостр» Д.У. ЗПНФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.12.2019 Правила доверительного управления, № 1425-94198977, Выдан 07.05.2009
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, а также, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Документ подписан ЭЛС ФИС ЕГРН

ПРИНЦИПАЛ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ КРП  
г. КАЗАНЬ, ул. ВУЛГАРКА Д.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	С.И. ШИШОВ	ИНН	7707423596
	Сертификат: 07:16057942 М.И. ШИШОВ 08/07/2018 Идентификатор: Документов: с 10:01:2009 по 14:25:2024	Инициалы	Фамилия
		И.И.	М.И.
		ВРЕМЯ	ДАТА
		10:00	07.01.21

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842194			
Кадастровый номер:		16:50:010215:466	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:100		Нумерные обозначения	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАЛ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ КОРЫМАН Сертификат: 0710074765-ММ (не действителен) Владелец: Корыман Юрий Юрьевич Действителен с 04.02.2018 по 04.05.2021	
		Подпись, Фамилия Имя Отчество Корыман Юрий Юрьевич 07.01.2021 16:00 8174 17.07.21	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости.  
На основании запроса от 29.12.2020, поступающего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
3 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842441			
Кадастровый номер:		16:50:010215:467	
Номер кадастрового квартала:		16:50:010215	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.12.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Потенциальный адрес: ориентира: Республика Татарстан, МО "Казань", г.Казань, Вокзальный район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А).	
Площадь, кв.м:		230 кв.м	
Кадастровая стоимость, руб.		3194729,9	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:010215:467	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Административные объекты; здания (комиссионные) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, предпринимательские рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, для иных видов жилой застройки	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Дополнительные сведения:		Право собственности (права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (видами) разрешенного использования: административные объекты, здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, предпринимательские рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения.	
Получатель выписки:		Зайна Виталия Юрьевна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАЛ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ КОРЫМАН		ПОДПИСАТЕЛЬ
Сертификат: 0710074765-ММ (не действителен) Владелец: Корыман Юрий Юрьевич Действителен с 04.02.2018 по 04.05.2021		Корыман Юрий Юрьевич 07.01.2021 16:00 8174 17.07.21

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Листы 2	Всего листов раздела 2.2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Л. № выписки: 2021г. № КУВН-002/2020-52842441			
Кадастровый номер:		16:50:010215:467	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ИФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ИФБ Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 16-16/001-16/097/001/2016-3744/3 14.03.2016 09:15:02
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.04.2020 15:36:34
	номер государственной регистрации:		16:50:010215:467-16/01/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.05.2009 по 28.02.2024 с 07.05.2009 по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.12.2019 Правила доверительного управления, № 1425-94198931, Выдан 07.05.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		14.03.2016 09:15:10
	номер государственной регистрации:		16-16-01/124/2014-439
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 18.07.2061 по 18.07.2061
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Камсаш", ИНН: 165006241
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, № 4-12/АП, Выдан 18.07.2012 Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, № 2/А3, Выдан 06.05.2014 Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, Выдан 17.09.2012 Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №3-12/АП от 18.07.2012г., Выдан 07.04.2016

ОБЪЕКТ НЕИЗМЕНЕНОЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Уполномоченный сотрудник
	ОБЪЕКТ НЕИЗМЕНЕНО ДОЛЖНОСТИ	Инициалы, фамилия <b>СЕРГЕЙ ГЕОРГИЙ ГИВАШАВИЧ</b>
	Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости: 16:50:010215:467-16/01/2020-2	Итого: 30:00 Дата: 11.03.21



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
3 января 2021г. № КУ ВИС-002/2020-52842441			
Кадастровый номер:		16:50:010215-467	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

Документ подписан электронной подписью С.Ю. Давыдов		
полное наименование должности	Супруга С.Ю. Давыдова М.И. Давыдова	Уполномоченный сотрудник Инициалы, фамилия, отчество, подпись, наименование М.И.
	Инициалы, Фамилия Давыдов С.Ю.	01.01.21 11:00 01.01.21 11:00:01

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Обозначение местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3-1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
3 января 2021г. № КУ ВИС-002/2020-52842441			
Кадастровый номер:		16:50:010215-467	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:250	Меловые обозначения	Документ подписан электронной подписью С.Ю. Давыдов	Уполномоченный сотрудник Инициалы, фамилия, отчество, подпись, наименование М.И.
полное наименование должности		Супруга С.Ю. Давыдова М.И. Давыдова Инициалы, Фамилия Давыдов С.Ю.	01.01.21 11:00 01.01.21 11:00:01

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.12.2020, поступившего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Листов 1 Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
3 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842184			
Кадастровый номер:		16:50:010215:478	
Номер кадастрового квартала:		16:50:010215	
Дата присвоения кадастрового номера:		08.05.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местонахождение):		Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МОУ "Казань", с. Казань, ул. Баумана.	
Площадь, м2:		27,16,2	
Кадастровая стоимость, руб:		375633,51	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:010215:97	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания; объекты гостиничного сервиса (средства размещения); нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом №191 от 05.08.2002 "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов, для иных видов жилой застройки	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (видами) разрешенного использования: Административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания; объекты гостиничного сервиса (средства размещения); нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом №191 от 05.08.2002 "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов. С.П.И.	
Получатель выписки:		Анна Виктория Юрьевна	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПРОТОКОЛ СЕДЛО ТПУ МФЦ СРП Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛГАНА Д. 1
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	ПОДПИСАНА СЛУЖЕБНЫМ ЛИЦОМ	М.П. ПРОТОКОЛ СЕДЛО ТПУ МФЦ СРП Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛГАНА Д. 1
	СЛУЖЕБНЫМ ЛИЦОМ (ИМЕННОЙ ПОДПИСЬЮ)	
	Служба: 671007000000 М.П. (подпись)	М.П. 08.08 14:00 08.12 14:01:23
	Заведующий: Добровольский Сергей Владимирович	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2/2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842184			
Кадастровый номер:		16:50:010215-478	
1	Проектировщик (правообладатель):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ГФБ Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 16:50:010215-478-16/001/2019-1 08.05.2019 11-04-24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		24.04.2020 13:01:08
	номер государственной регистрации:		16:50:010215-478-16/001/2020-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.05.2019 по 28.02.2024 и 07.05.2009 по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ДИУФ недвижимости объектов типичный фонд, ИНН: 770743596
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.12.2019 Правила доверительного управления, № 1425-0419871, Выдан 07.05.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		08.05.2019 11:04:25
	номер государственной регистрации:		16:50:010215-478-16/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.10.2018 по 12.10.2025 с 12.10.2018 по 12.10.2025.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Михайлова Елена Николаевна
	основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка, № 18-1-АН, Выдан 27.09.2018

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ

ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ГОУ ВПО «ФТИ»  
г. ВНИИ ФН, БУЛАТНИК Д.1

полное наименование должности: \_\_\_\_\_

Специально для подписания документов  
Иванова Наталья  
Должность: \_\_\_\_\_  
Должность: (04.02.2020 по 04.05.2021)

Иванова, Наталья  
ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ГОУ ВПО «ФТИ»  
г. ВНИИ ФН, БУЛАТНИК Д.1  
М.П.  
Дата: 15.01.21

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2/2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842184			
Кадастровый номер:		16:50:010215-478	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ

ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ГОУ ВПО «ФТИ»  
г. ВНИИ ФН, БУЛАТНИК Д.1

полное наименование должности: \_\_\_\_\_

Специально для подписания документов  
Иванова Наталья  
Должность: \_\_\_\_\_  
Должность: (04.02.2020 по 04.05.2021)

Иванова, Наталья  
ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР ГОУ ВПО «ФТИ»  
г. ВНИИ ФН, БУЛАТНИК Д.1  
М.П.  
Дата: 15.01.21

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов 3
7 января 2021г. № КУВН-007/2020-52843184		Всего листов выписки 4	
Кадастровый номер:		16:50:010215-478	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200	Основное обозначение:	достоверно подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Уполномоченный сотрудник Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии
ВООБЩЕ НЕ ИМЕЮЩИЕ ДОЛЖНОСТИ		СВЯЗЬЮЩИЙСЯ С ОБОИМИ	Инициалы, фамилия И.И.
		Средствами электронной подписи Инициалы, фамилия М.И.	Время 2021.01.07 11:01:21



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52118306			
Кадастровый номер:	16:50:010215:53		
Номер кадастрового квартала:	16:50:010215		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2011		
Рядовый присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5070; Кадастровый номер 16:50:010215:16:18; Условный номер 16:50:02:23458:001		
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Бушмалы, д.21		
Площадь, кв.м:	2330,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Дом татарской кухни		
Водоотводные этажи, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1969		
Год завершения строительства:	1969		
Кадастровая стоимость, руб.:	124811992,64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:010215:445		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	16:50:010215:464, 16:50:010215:465		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в перечень объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
полное наименование должности:	 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                     ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                      ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                      СРЕДСТВАМИ ОПРЕДЕЛЕННОГО                      СЕРТИФИКАТА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ                      Сертификат: 0310107600 ММ                      Подпись: Галимова                      Действителен с 19.02.2016 по 04.05.2021                 </div>		

Лист 2

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52118306			
Кадастровый номер:	16:50:010215:53		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Специальные отметки:	Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание (Дом татарской кухни); количеством этажей: 3; в том числе подземных: 1; Сведения, необходимые для заполнения раздела 5.1 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 6.1 - Сведения о частях объекта недвижимости; отсутствуют		
Получитель выписки:	Людмила Вячеславовна Ирькова		

полное наименование должности:	 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">                     ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                      ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                      СРЕДСТВАМИ ОПРЕДЕЛЕННОГО                      СЕРТИФИКАТА ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ                      Сертификат: 0310107600 ММ                      Подпись: Галимова                      Действителен с 19.02.2016 по 04.05.2021                 </div>	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН В ЦС ФИАС ИТРС Республика Татарстан г. Казань, ул. Бушмалы, д. 21
--------------------------------	---	---

Листинг			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Лист 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
7 января 2023 г. № КУВН-002/2020-52118306		Всего листов выписки: 8	
Календарный номер:		16:50:010215:53	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого паевого инвестиционного общества "Управляющая компания "ГФБ Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/2020/009-224 10.07.2019 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	23.04.2020 15:39:24
		номер государственной регистрации:	16-16-001-16-149/001/2020-1551/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 28.02.2024 по 28.02.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО «УК «Пример Инвест» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707421598
		на основании государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ГФБ-Инвестиционный", № 1425-94198971, Выдан 07.05.2009 Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.12.2019
4	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрированы
5	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решений 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:		данные отсутствуют
9	Приоритетства и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права (для обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости):		отсутствуют
полное наименование должности:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВАМИ ОПРЕДЕЛЕННОГО ПОДПИСАТЕЛЯ	ПОДПИСАТЕЛЬ: <b>БАРЫШЕВ ДМИТРИЙ СЕРГЕЕВИЧ</b> 11.01.23
		Сторона: <b>0211010014</b> МКУ "Информационный центр Подписано: <b>Барышев</b> Действительно с <b>10.07.2019 00:00:00</b>	ПОДПИСАТЕЛЬ: <b>БАРЫШЕВ ДМИТРИЙ СЕРГЕЕВИЧ</b> 11.01.23

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-5211К306			
Кадастровый номер:		16:50/010215/53	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СИДОРОВА СВЕТЛАНА АЛЕКСАНДРОВНА

Специальное ПО для проверки ЭЦП  
Версия: 3.0.0.10  
Действительно с 04.02.2010 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФНС ЕДРВ

ПРОИЗВЕДЕН ОЦЕН ГБУ МФЦ СПб  
г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Уполномоченный сотрудник  
М.П.

Время: 09:09  
Дата: 11.01.21

Раздел 5 Лист 5

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

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-5211К306			
Кадастровый номер:		16:50/010215/53	
Схема расположения объекта недвижимости в (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400			
			
Кадастровый номер:		16:50/010215/477/3	
Местоположение:		г. Санкт-Петербург	
Данные о недвижимости:		данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СИДОРОВА СВЕТЛАНА АЛЕКСАНДРОВНА

Специальное ПО для проверки ЭЦП  
Версия: 3.0.0.10  
Действительно с 04.02.2010 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФНС ЕДРВ

ПРОИЗВЕДЕН ОЦЕН ГБУ МФЦ СПб  
г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Уполномоченный сотрудник  
М.П.




Время: 09:09  
Дата: 11.01.21





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа)

Этаже			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52118306			
Кадастровый номер:	16:50:010215-53		
Кадастровый номер:	16:50:010215-464		
	Номер этажа (этажей):		
	1		
План этажа (части этажа)			
1/5			
			
Условные обозначения:			
			
Масштаб 1: Условные обозначения:			
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВАМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСАНИЯ С. КАЗАНЬ УО. КУЛГАЧЕВ Д. И. Уполномоченный сотрудник Федеральное Бюро Технической Регистрации М.П. ВРЕМЯ: 01.02 2021 11.01.21			

Этаже			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52118306			
Кадастровый номер:	16:50:010215-53		
Кадастровый номер:	16:50:010215-464		
	Номер этажа (этажей):		
	1		
Центральный этаж			
1/5			
			
Условные обозначения:			
			
Масштаб 1: Условные обозначения:			
			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВАМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСАНИЯ С. КАЗАНЬ УО. КУЛГАЧЕВ Д. И. Уполномоченный сотрудник Федеральное Бюро Технической Регистрации М.П. ВРЕМЯ: 01.02 2021 11.01.21			

<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>	
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>	
<b>1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:</b>	изменением сведений о здании с кадастровым номером 16:50:010215:53
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ</b>	ООО "УК "Простор Инвест" Д.У.ЗПИФ недвижимости "Инвестиционный фонд", ОГРН 1187746986525, ИНН 7707423596
<b>3. Сведения о кадастровом инженере</b>	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества)	<u>Мусина Любовь Сергеевна</u>
Страховой номер индивидуального лицевого счета	<u>103-015-467-86</u>
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр	<u>0051 от 03.05.2012 г.</u>
Контактный телефон	<u>8435575400</u>
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером	<u>г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 8, bti107@mail.ru</u>
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер	<u>Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»</u>
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица	<u>АО "БТИ РТ", 420021, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Парижской Коммуны д.8</u>
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы	<u>договор 538236 от 01 марта 2021 г.</u>
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год)	<u>29 марта 2021 г.</u>

Исходные данные							
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана</b>							
№ п/п	Наименование документа			Реквизиты документа			
1	2			3			
1	Выписка из ЕГРН			№99/2021/382828338 от 23.03.2021			
2	Выписка из ЕГРН			№99/2020/329619406 от 22.05.2020			
3	Техническое заключение			№О-007/20 от 01.01.2021			
4	Технический паспорт			№б/н от 16.07.2002			
5	Выписка из ЕГРН			№99/2021/382831440 от 23.03.2021			
<b>2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана</b>							
Система координат МСК-16							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 17 марта 2021 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	"Сухая река", сигнальный 1	2	488510.61	1302350.72	сохранился	сохранился	сохранилась
2	"Опушка", сигнальный	2	468282.95	1313076.33	утрачен	сохранился	сохранилась
3	"Девликеево", сигнальный	2	465131.37	1305142.84	утрачен	сохранился	сохранилась
<b>3. Сведения о средствах измерений</b>							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерения		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Trimble R8-4		57827-14		5819291		
<b>4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости</b>							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	—						

<b>Исходные данные</b>		
<b>5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>		
<b>5.1 Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер помещения</b>	
1	2	
1	—	
<b>5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Кадастровый номер машино-места</b>	
1	2	
1	—	
<b>6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса</b>	<b>Кадастровый номер</b>
1	2	3
1	—	—



Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
<b>1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
16:50:010215:53(1)	1-12	Метод спутниковых геодезических измерений	
16:50:010215:53(2)	1-24	Аналитический метод	
<b>2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_i$ ), м	
1	2	3	
16:50:010215:53(1)	1-12	$M_p = M_s \sqrt{a^2 + b^2}$	
16:50:010215:53(2)	1-24	$M_p = M_s \sqrt{a^2 + b^2}$	
<b>3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости</b>			
Номер контура	Номер характерных точек контура	Учётный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура ( $M_i$ ), м
1	2	3	4
—	—	—	—

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1 Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № <u>1</u>								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
контур 16:50:010215:53(1)								
16:50:010215:53(1)	1	475834,35	1305340,22	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	2	475858,79	1305361,60	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	3	475847,32	1305374,78	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	4	475843,93	1305371,85	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	5	475843,40	1305372,46	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	6	475840,32	1305369,76	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	7	475840,82	1305369,16	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	8	475834,97	1305363,95	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	9	475831,46	1305368,10	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	10	475832,00	1305368,53	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	11	475829,50	1305371,65	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	12	475815,89	1305361,04	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	1	475834,35	1305340,22	—	0,10	наземный	—	—
контур 16:50:010215:53(2)								
16:50:010215:53(2)	1	475834,35	1305340,22	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	2	475858,79	1305361,60	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	3	475847,32	1305374,78	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	4	475843,93	1305371,85	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	5	475843,40	1305372,46	—	0,10	наземный	—	—

16:50:010215 :53(2)	6	475840,32	1305369,75	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	7	475840,82	1305369,16	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	8	475834,97	1305363,95	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	9	475831,46	1305368,10	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	10	475832,00	1305368,53	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	11	475829,50	1305371,65	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	12	475815,89	1305361,04	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	13	475824,26	1305351,60	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	14	475824,11	1305351,20	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	15	475823,83	1305350,01	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	16	475823,83	1305349,35	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	17	475823,92	1305347,79	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	18	475824,30	1305346,55	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	19	475824,87	1305345,45	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	20	475826,04	1305344,07	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	21	475827,55	1305342,99	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	22	475829,20	1305342,43	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	23	475830,60	1305342,27	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	24	475832,37	1305342,48	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215 :53(2)	1	475834,35	1305340,22	—	0,10	наземный	—	—

**1.2 Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости**

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	—
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	—

**1.3 Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства**

Зона № \_\_\_\_\_



Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
		X	Y			H <sub>1</sub>	H <sub>2</sub>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>2. Описание местоположения машино-места</b>								
Обозначение машино-места (номер) —————								
<b>2.1 Сведения о расстояниях</b>								
<b>2.1.1 Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места</b>								
№ п/п специальной метки	№ п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м						
1	2	3						
—	—	—						
<b>2.1.2 Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места</b>								
№ п/п характерной точки границы машино-места	№ п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м						
1	2	3						
—	—	—						
<b>2.2 Сведения о координатах специальных меток</b>								
№ п/п специальной метки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (M), м					
	X	Y						
1	2	3	4					
—	—	—	—					
<b>2.3 Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место</b>								
Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M), м					
	X	Y						
1	2	3	4					
—	—	—	—					

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	16:50:010215:53
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:010215:445, 16:50:010215:477
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:010215
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	—
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	—
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Татарстан Респ, Казань г, Баумана ул, д. 31
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Дом татарской кулинарии
10	Количество этажей объекта недвижимости	4
	в том числе подземных	1
11	Материал наружных стен здания	кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—

<b>Характеристики объекта недвижимости</b>		
	Год завершения строительства объекта недвижимости	1969
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	2 475,4
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	—
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	—
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	—
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	—



### Заключение кадастрового инженера

В результате осуществления кадастровых работ были внесены следующие сведения:

Количество контуров-2

16:50:010215:53(1)- наземный;

16:50:010215:53(2) - надземный;

подземный контур идентичен наземному 16:50:010215:53(1).

Площадь здания в техническом плане указана согласно приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии №П/0393 от 23.10.2020г., которая составляет -2475,4 кв.м.

Увеличение общей площади на 136,2 кв.м., относительно сведений ЕГРН и технического паспорта от 16.07.2002г. произошло в результате сноса и возведения перегородок, перемера и пересчета площадей а так же применения Приказа Росрееста от 23.10.2020г. №П-0393.

Предоставлено Техническое заключение № О-007/20.

Согласно технического заключения № О-007/20 выявлены следующие изменения:

цокольный этаж:

-демонтированы перегородки;

-возведены перегородки;

1 этаж:

-демонтированы перегородки и несущие участки стен;

-возведены перегородки, короба и декоративные элементы;

-заложены оконные проемы в пом.20 на поэтажном плане этажа;

-устроены дверные проемы в перегородках между пом.6 и пом.20, пом.4 и пом.5, и оконные проемы в перегородках и несущих стенах между пом.17 и пом.19а, пом.10 и пом.19в.

2 этаж:

-демонтированы перегородки и несущие участки стен;

-возведены перегородки, короба и декоративные элементы;

-заложены оконные проемы в пом.20 на поэтажном плане этажа;

-устроены дверные проемы в перегородках между пом.17 и пом.22, пом.16 и пом.17, пом.21 и пом.22, пом.22 и пом.23, пом.4 и пом.5 и оконные проемы в перегородках и несущих стенах между пом.3 и пом.4.

-заложены дверные проемы между пом.15 и пом.16, пом.17 и пом.18, пом.22 и пом.23.

3 этаж

-демонтированы перегородки и несущие участки стен;

-возведены перегородки, короба и декоративные элементы;

-устроены дверные проемы в перегородках между пом.3 и пом.26, пом.5-6а, пом.6-26, пом.6-7, пом.7-8, пом.8-11, пом.11-14, пом.25-26, пом.26-27а и оконные проемы в перегородке между пом.20-26;

-заложены дверные проемы между пом.11-26, 7-26, 4а-5, 3-4, 25-26.

Так же технический план составлен с целью устранения реестровой ошибки. Суть реестровой ошибки заключается в неуказании дверных проемов и ниш в графической части цокольного этажа (пом. 29, пом.10), 2 этажа (пом.1, пом.3, пом.22) в техническом паспорте от 16.07.2002г, являющегося документом основанием при постановки здания на кадастровый учет. В результате здание было поставлено на учет без проемов и ниш, однако их наличие подтверждено архивными данными АО "БТИ РТ" от 23.03.1992г.приложенными к техническому заключению № О-007/20 рис.10,11.

Выявлены по результатам визуального обследования изменения, в части перепланировки помещений, не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом, в частности Градостроительным уставом города Казани, утвержденным решением Казанского Совета народных депутатов от 26 июня 1998г.№2-12(п.4ч.17ст.51 Градостроительного Кодекса РФ).

Документ подготовлен кадастровым инженером, Мусиной Любовью Сергеевной (СНИЛС 103-015-467 86) (квалификационный аттестат № 16-11-319 выдан 11.04.2011г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров

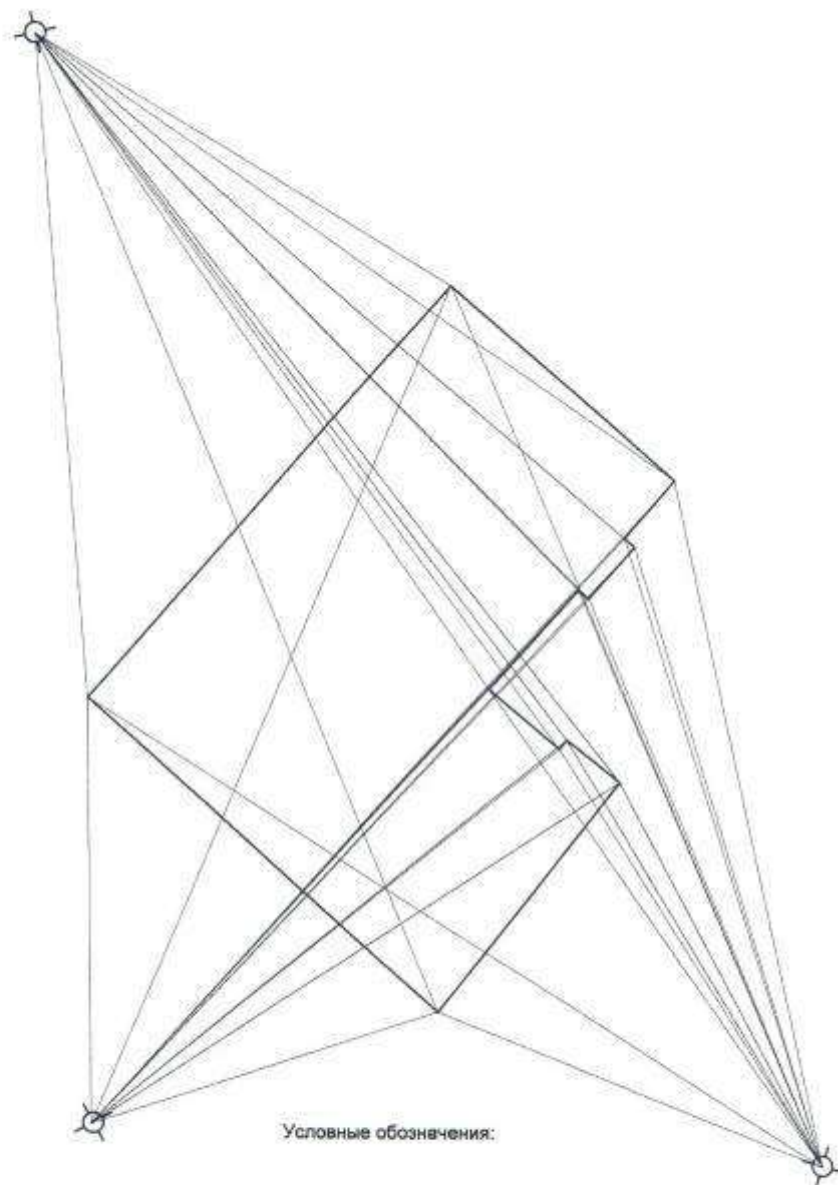
**Заключение кадастрового инженера**

Поволжья» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» № 0051 от 03.05.2012г.). Сведения о СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» содержится в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи № 009). Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр:13000 от 22.04.2011г. Мусина Любовь Сергеевна является работником АО «БТИ РТ». Юридический адрес Парижской Коммуны дом 8, контактный телефон 89376229474, адрес электронной почты musinalyuba1984@mail.ru . Договор на выполнение кадастровых работ №538236 от 01.03.2021г.



# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема геодезических построений




Условные обозначения:

— — — — — часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

— · — · — · — часть контура образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

— · — — — — часть контура образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

 базовая станция при спутниковых наблюдениях (GPS или ГЛОНАСС) и линии спутниковых наблюдений

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения здания (части здания) на земельном участке



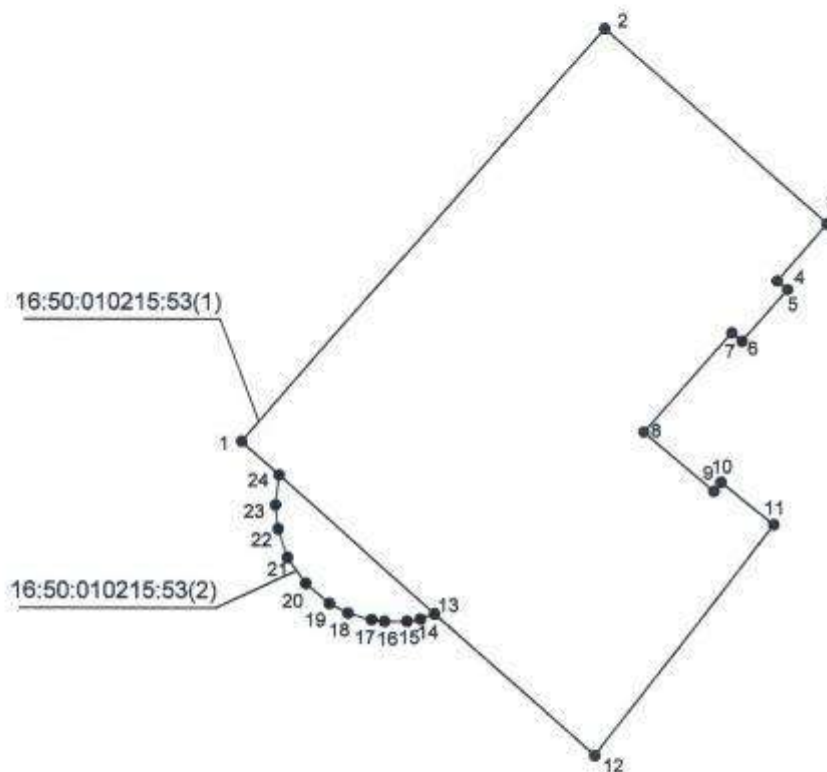
## Условные обозначения:

- |              |   |
|--------------|---|
| 16:50:010215 | кадастровый номер земельного участка  |
| —            | часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения  |
| - - - - -    | часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения  |
| - . - . -    | часть контура образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения |
| —            | существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения   |

16:50:010215

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура здания (части здания)



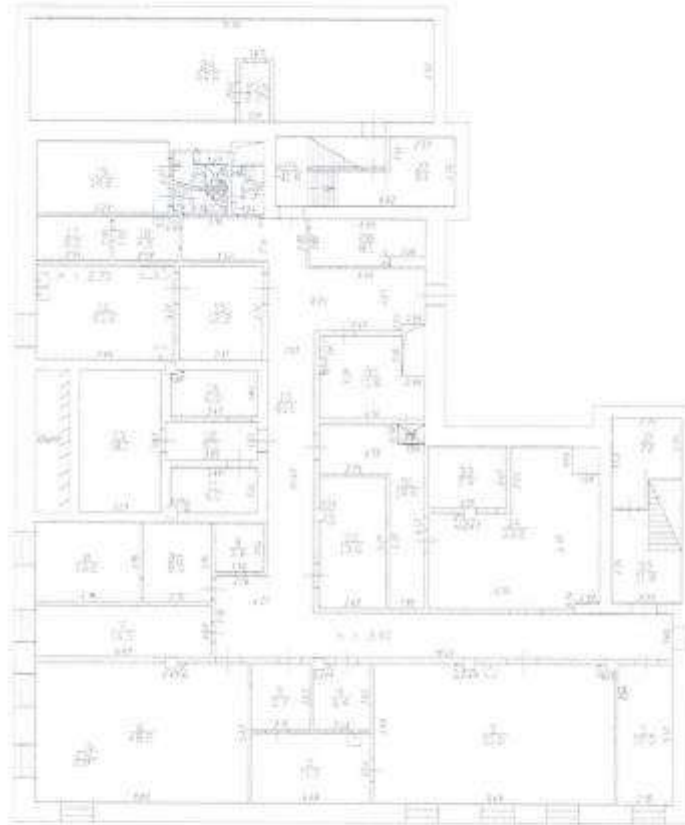
МАСШТАБ 1 : 200

Условные обозначения:

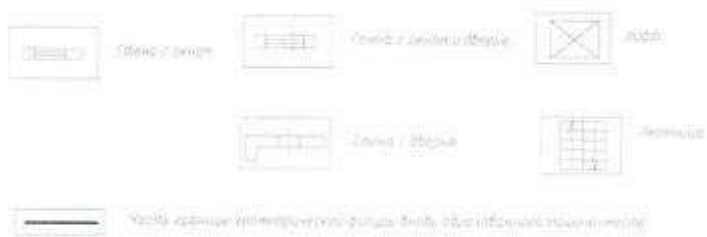
- |             |   |
|-------------|---|
| 1           | номер контура здания  |
| •           | характерная точка контура здания, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности  |
| 1           | обозначение вновь образованной характерной точки контура здания   |
| —           | часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения  |
| - · - · - · | часть контура образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения |
| - · · - ·   | часть контура образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сведения о которой  |

# Технический план здания

План этажа (этаж 1-й)  
Объемно-планировочный проект



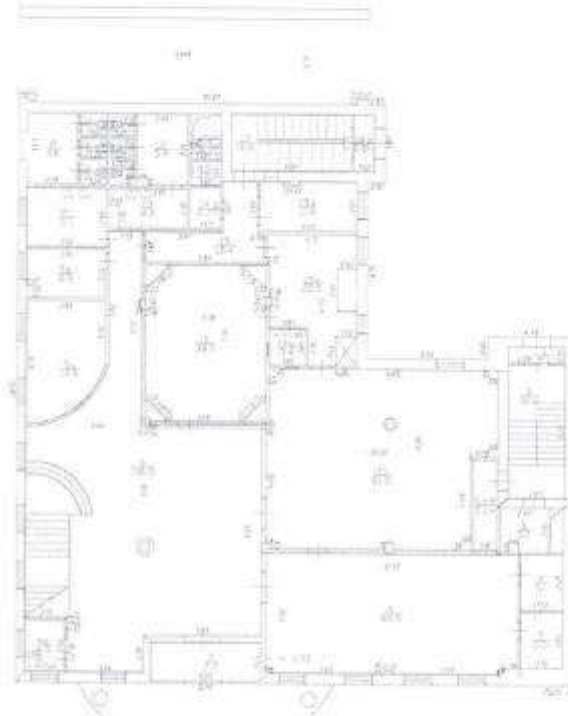
Символические обозначения:



Масштаб 1:400

Технический план здания

Объект: [название объекта]  
План: [номер плана]

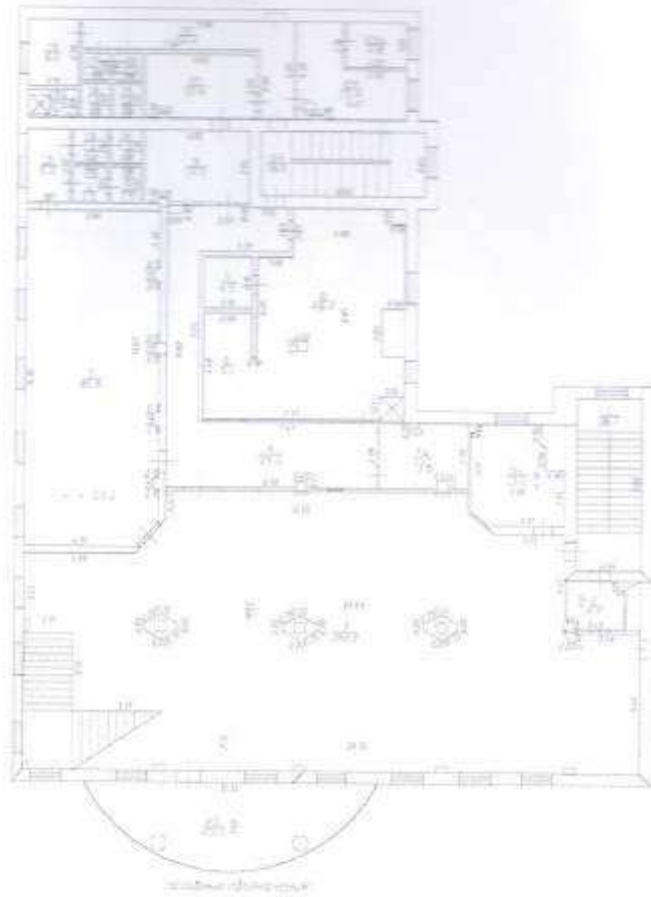


Легенда

- [Symbol] Окно с остеклением
- [Symbol] Окно с остеклением и балконом
- [Symbol] Лифт
- [Symbol] Ступени
- [Symbol] Выключатель
- [Symbol] Радиатор
- [Symbol] Выключатель с выключателем

Масштаб: 1:100

Технический план здания

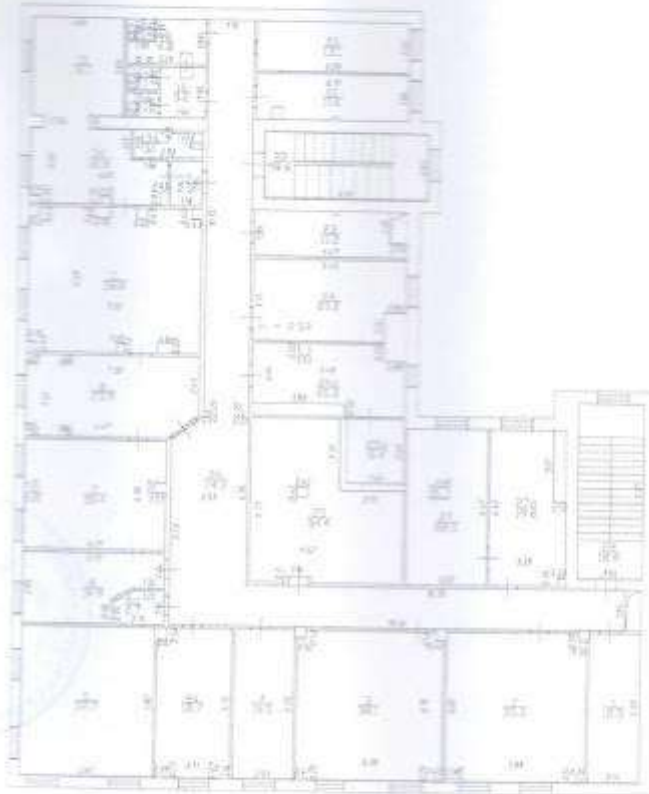


Масштаб 1:50

# Технический план здания

Масштаб 1:100

Этаж 1 этаж



Условные обозначения



Масштаб 1:100

В данном документе прошнуровано и

скреплено печатью

Кол-во листов 1

Ф.И.О. Мурманов А.С.  
подпись







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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
 На основании запроса от 29.12.2020, поступившего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что сведения извещают  
 Единого государственного реестра недвижимости

Помещение				Раздел 1 Лист 1
под объектом недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
1 января 2021г. № КУВН-002/2020-52841665				
Кадастровый номер:	16:50/011705:136			
Номер кадастрового извещения:	16:50/011705			
Дата проведения кадастрового номера:	12.02.2013			
Работы проведенные государственной учетной комиссией:	Инженерный номер 1590; Условно номер 16-16-01.062/2007.159			
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Вахтовский, ул. Лео-Бульвар, д.58, пом. 6(1-21)			
Площадь, кв. м:	343,8			
Инициалы:	Неизвестно			
Наименование:	Встречная комиссия 6-этажа №6/1-21			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №6			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.	17266430,18			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположился объект недвижимости:	16:50/011705:137			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений социального жилищного фонда, к жилым помещениям пашенного дома социального использования или пашенного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (листе этажа), отсутствуют.			
Подписать выписку:	Зоя Валерия Юрьевна			



ДОКУМЕНТ НЕДЕЙСЯТ  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 С ИДЕНТИФИЦИРОВАННЫМ ПОДПИСАТЕЛЕМ  
 Сертификат от 29.12.2020 № 00000000000000000000  
 Выдан: Казань  
 Действителен с 04.01.2020 по 04.01.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 ПРОИЗВЕДЕН СЕРТИФИКАТОМ ЦУФАС  
 Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛГАЧА Д-1  
 Удостоверенный специалист  
 ФИО: Зоя Валерия Юрьевна  
 И.П. З.В.Ю.  
 01.01.21

Иные наименования должности:

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

Table with columns for document type, registration details, and property characteristics. Includes fields like 'Помещение вид объекта недвижимости', 'Лист №1- Раздел 2', and 'Кадастровый номер'.

Official document signature block featuring a blue circular seal of the Federal Service for Technical Regulation, a rectangular electronic signature box, and a stamp from the Ministry of Economic Development of the Republic of Tatarstan. Includes handwritten date '20/01/20' and initials 'М.П.'.

Финансовое ведомство государственного бюджетного учреждения "Федеральная служба по техническому и кадастровому учету" Министерства экономического развития Республики Татарстан

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

На основании запроса от 29.12.2020, поступившего из рассмотрения 29.12.2020, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Detailed table of property characteristics including 'Помещение вид объекта недвижимости', 'Кадастровый номер', 'Площадь, кв.м', 'Назначение', and 'Статус здания об объекте недвижимости'.

Official document signature block for the second document, identical in structure to the first one, with a blue seal, electronic signature box, and ministry stamp. Includes date '20/01/20' and initials 'М.П.'.

Повышение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
5 января 2021г. № КУВП/002/2020-52841561		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		16:30:001705:158	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 16-16/041-16/097007/2016-688202 18.07.2016 13:22:44
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	23.04.2018 15:19:35	
	номер государственной регистрации:	16-50/011705-158-16/001/2020-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.07.2016.до 28.02.2024 с 18.07.2016 по 28.02.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН 7707423596	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ГФБ-Инвестиционный", № 1425-94198971, Выдан 07.05.2009 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.11.2019	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 САМООБЕСПЕЧЕННЫМ СПОСОБОМ

Сертификат: 0768202045888301161643627871663  
 Ключевая пара: 9  
 Алгоритм: ГОСТ Р ИСО 9596-3/01

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА  
 КАТЕГОРИЯ: ЭД-1  
 М.П.  
 ДРЕМ 08.08  
 2018 11.01.21



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости  
 На основании запроса от 25.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что согласно выписки  
 Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 4
Татария 2021г. № КУВН-002/2020-52098984			
Кадастровый номер:	16:50:011705:201		
Номер кадастрового квартала:	16:50:011705		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1590; Условный номер 16-16-01.002/2007-181		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Вахитовский, ул. Лео-Белозина, д.56		
Площадь, м2:	160,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Вспомогательные помещения 1-этажа №№ 1-7,13,13А,14,15,15А,16,17		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	9081673,52		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	16:50:011705:37		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Сертификат № 4716424245 М.П. (подпись) (подпись)  
 Валентин Юрьевич  
 Действителен с 04.05.2010 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН КЛАВС ФНС ИГРН

Централизованный сервис (БУ МФЦ ИГРН)  
г. Казань, ул. Вулканов Д.1

Уполномоченный сотрудник  
Инициалы, Фамилия (Имя Фамилия), Подпись

Время: 10:00  
Дата: 25.12.20

Лист 2			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов выписки: 4
Татария 2021г. № КУВН-002/2020-52098984			
Кадастровый номер:	16:50:011705:201		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилого помещения и определению его статуса (жилое помещение в многоквартирном жилом доме, жилое помещение в частном доме социального использования или частного дома коммерческого использования):	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "введенные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Листы расположения помещений, машино-места по этажу (планы этажей) 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют		
Получатель выписки:	Зоя Вячеслав Юрьевна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Сертификат № 4716424245 М.П. (подпись) (подпись)  
 Валентин Юрьевич  
 Действителен с 04.05.2010 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН КЛАВС ФНС ИГРН

Централизованный сервис (БУ МФЦ ИГРН)  
г. Казань, ул. Вулканов Д.1

Уполномоченный сотрудник  
Инициалы, Фамилия (Имя Фамилия), Подпись

Время: 10:00  
Дата: 25.12.20

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

Раздел 2, Лист 3

Помещение			
инд объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
7 января 2021 г. № КУВ84-002/2020-52094984			
Кадастровый номер:		16:50:011705:209	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрываемый целевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" с/ооо с ограниченным Закрытого типа с/ооо в области "Управляющая компания "ГФБ Капитал"
2	Вед, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16.16.001-16.149001.2020-15540 24.12.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	23.04.2020 15:44:14
		номер государственной регистрации:	16-16/001-16.149001.2020-15540
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 28.02.2024 по 28.02.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, согласно государственной регистрации:	ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596
			Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ГФБ-Инвестиционный", № 1425-84198973, Выдан 07.05.2009
			Изменения и дополнения к правкам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.12.2019.
4	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрированы
5	Зачисленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возражении 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 безличного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Правовитязани и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ

ДИРЕКТОРСКОМ СБОРЕ ГБУ «ФУБ» РТ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ  
ОБЪЕКТА НЕИМУЩЕСТВА  
СЕРИЯ ИД: 5720447445; М.П. (подпись)  
СЕРИЯ ИД: 5720447445; М.П. (подпись)  
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД  
СЕРИЯ ИД: 5720447445; М.П. (подпись)  
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД

Секретариат  
ВРЕМЯ И ДАТА  
09:00  
15.01.2021  
М.П.

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Радика 2	Всего листов радика 2: 2	Всего радикалов: 2	Всего листов выписки: 4
7 января 2021г. № КУ ВП-002/2020-52098984			
Кадастровый номер:		16:50:011705:201	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, сервитута при условии отсутствия в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	подпись: <i>А.А. М.П.</i>	М.П.
	Стороны: 67260424-М.П. (заказчик/владелец) Владелец: 67260424 Действителен с: 04.02.2019 по: 04.02.2021		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Уполномоченный сотрудник  
 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
 М.П.  
 ВРЕМЯ: 11.01.21  
 ДАТА: 11.01.21

Финансовое учреждение государственного бюджета Республики Татарстан "Федеральный кадастровый центр Республики Татарстан" (Федеральный центр государственной регистрации, кадастра и картографии) по Республике Татарстан  
 (полное наименование организации-работодателя)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Радика 1	Всего листов радика 1: 2	Всего радикалов: 2	Всего листов выписки: 4
7 января 2021г. № КУ ВП-002/2020-52098018			
Кадастровый номер:		16:50:011705:208	
Номер кадастрового квартала:		16:50:011705	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер 1590; Условный номер 16-16-01/403/2007-155	
Адрес:		Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобережная, д.56	
Площадь, кв.м:		39,4	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещение	
Номер, тип этажа, из которого расположено помещение, машино-место:		Этаж Жилой/общий	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		2630168,84	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		16:50:011705:120	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых сформирован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		данные отсутствуют	
Сведения об исключении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об исключении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инвентаре:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	подпись: <i>А.А. М.П.</i>	М.П.
	Стороны: 67260424-М.П. (заказчик/владелец) Владелец: 67260424 Действителен с: 04.02.2019 по: 04.02.2021		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Уполномоченный сотрудник  
 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
 М.П.  
 ВРЕМЯ: 11.01.21  
 ДАТА: 11.01.21

Померение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
Г. января 2021г. № КУВН-007/2020-52098018			
Кадастровый номер		16:50:011705:208	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений с учетом прописки жилого фонда, к жилым помещениям нежилого дома общего пользования или помещению для коммерческого использования:		данных отсутствуют	
Статус листов об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Другие отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов 8 - Приоритетное право собственности, залога, ипотека на жилое (жилое) помещение; 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Татьяна Вячеславовна Юрьева	



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФНС ЕПРБ  
 Федеральное бюро ГБУ МФД АРГ  
 г. Казань, ул. Кремлевская, 14

ПОИСК НАИМЕНОВАНИЯ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВАМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ДОЛЖНОСТНОЙ СИСТЕМЫ	Уполномоченное лицо ГБУ ЮРИДИЧЕСКАЯ ТУЛОЗА ТУЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
	Сертификат: 0218402540 Владелец: Корнев Действителен с 04.05.2016 по 04.05.2021	М.П. М.П. 11.01.21



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 - Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52098018			
Кадастровый номер:		16:50:011705:208	
1	Проектировщик (правообладатель):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого паевого инвестиционного общества "Управляющая компания "ТФБ-Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 16-16-01/477/2009-158 24.12.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Доверительное управление:
	дата государственной регистрации:		23.04.2020 16:31:41
	номер государственной регистрации:		16-16-001.16/149801/2020-155671
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия до 28.02.2024 по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:		Изменения в доверительные правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ - Инвестиционный", № 1425-94198971-1, Выдан: 25.08.2009 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ - Инвестиционный", № 1425-94198971-2, Выдан: 07.05.2009 Изменения и дополнения доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ - Инвестиционный", № 1425-94198971-2, Выдан: 29.10.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ - Инвестиционный", № 1425-94198971-3, Выдан: 12.11.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан: 12.12.2019
4	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрированы
5	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возбуждении 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
Данные по обременению должника:			

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФНС РФ

ПРОИЗВЕДЕН ИДЕН ТГУ МФЦ РФ

С. КОЗЛОВ, И.В. КРАСНИНА Д.И.

М.П.

Дата: 11.01.21

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 - Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52098018			
Кадастровый номер:		16:50:011705:208	
9	Предварительные и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:		отсутствуют
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФНС РФ

ПРОИЗВЕДЕН ИДЕН ТГУ МФЦ РФ

С. КОЗЛОВ, И.В. КРАСНИНА Д.И.

М.П.

Дата: 11.01.21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Помещение или объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1:2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
7 января 2021г. № КУИИ-002/2020-52100244			
Кадастровый номер:	16:50:011705:215.		
Номер кадастрового квартала:	16:50:011705		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.01.2014		
Рядов присвоения государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1590. Уличный номер 16-16-01/160/2007-055		
Адрес:	Республика Татарстан, г.Казань, р-н Вахитовский, ул.Левко-Булатная, д.56		
Площадь, кв.м:	339,1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение №№ 1-12,13а,13,13а,15б,14,14а,15,16,16а,17		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	17212177,28		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:011705:27		
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 предпринимателя как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ г. Казань ул. Вахитовский р-н ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ТАТАРСКОЙ ТАРИФИКАЦИИ М.П. 01.12.2020 11:01:11
	ФИО, наименование должности, подпись Оператор: Сидорова М.П. (подпись) Имя: Мария Действителен с 24.02.2019 по 04.03.2021	

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
7 января 2022 г. № КУВН-002/2020-52100244			
Кадастровый номер:		16:50:011705:215	
Сведения об обеспечении жилого помещения в определенному виду жилого обеспечения специализированного жилищного фонда в жилых помещениях социального назначения или социального использования или социального дома коммерческого назначения:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 - План расположения помещения, выделенного на земле (планы этажи); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют	
Подписальщик выписки:		Зина Виктория Юрьевна	

Полное наименование должности:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия:
	Сделаны от: 02.01.2022 11:44:30	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
7 января 2022 г. № КУВН-002/2020-52100244			
Кадастровый номер:		16:50:011705:215	
1	Проводимость (правообладатели):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" из учрежденный Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ГФБ Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/477/2009-160 24.12.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.04.2020 15:50:16
	номер государственной регистрации:		16-16-001-16/148/001/2020-1555/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия до 28.02.2024 по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ГФБ-Инвестиционный", № 1425-94198971, Выдан 07.05.2009 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.12.2019
4	Договор участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5	Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о арестовании 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законности представителя:		данные отсутствуют
9	Приоритизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных, заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отмене права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
Полное наименование должности:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Инициалы, фамилия:
		Сделаны от: 04.01.2022 11:44:30	

Помещение				Лист 4
виз области недвижимости				
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов книжки: 4	
Т о к а р т 2021г. № КУВБ-002/2020-52100244				
Кадастровый номер:		16:50:011705:235		
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничивающее права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствует		

ОБЛАСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 52100244002/2020-52100244002 Ключевая информация: Дата выпуска: 01/07/2020 16:00:00	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ КОММУНАЛЬНОМУ УЧРЕЖДЕНИЮ М.П. 11.07.21
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ КОММУНАЛЬНОМУ УЧРЕЖДЕНИЮ		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 Промышленный отдел ГБУ МФЦ УРР  
 С. Калуга ул. Калужина 21  
 М.П.  
 11.07.21

## **Документы Оценщика**





Форма №

Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Компания АВЕРТА"  
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Компания АВЕРТА"  
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

12 июля 2010 за основным государственным регистрационным номером  
(число) (месяц прописью) (год)

1 1 0 7 7 4 6 5 5 2 1 9 8

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Главный государственный  
налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве



Мочалкина Л. Н.

(подпись, ФИО)

МП



серия 77 №013666308



Диплом является государственными документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 06/2003



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ППИ № 323174

Настоящий диплом выдан

Симе Свенковичу

Ренисюк

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "16" ноября 2001 г. по "19" февраля 2003 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) .....

Имениннику

(наименование)

профессиональной оценки

(наименование)

по программе "Оценки"

специальности предпринимателя

(наименование программы переподготовки)

Свенкович

(фамилия)

Государственная аттестационная комиссия решением от "19" февраля 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) .....

Ренисюк

(фамилия, имя, отчество)

Симе Свенковичу

Свенкович

(фамилия)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

специальности предпринимателя

Ренисюк

(фамилия)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии

Владимир

(фамилия, имя, отчество)

Город Москва до 03

Роспотребнадзор (директор)

Владимир

(фамилия, имя, отчество)





ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано

*Рябенюк Евгене Свеновьевне* (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "11" апреля 2013 г. по 11" августа 2013 г.

повышил(а) свою квалификацию в (на)

*ЧПУ ФМД ДПО* (наименование)

образовательного учреждения профессионального образования

по *Программе подготовки дипломированного специалиста*

*Буренная инженерия* (наименование специальности)

в объеме *46 часов* (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<i>История машиностроения</i>	<i>4</i>	<i>4 (хорошо)</i>
<i>История науки</i>		

Прошел(а) стажировку в (на)

(наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему

(наименование темы)



МП

Ректор (директор)

Секретарь

Город *Новосибирск* год *2013*

Свидетельство является документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер *0030/2013*



**ПОЛИС**  
к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1929240476

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Глинка, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «25» марта 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «АВЕРТА ГРУПП»</b> 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, эт. 3 пом. 1 ИНН 7713710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 30101810000000000256
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 15.04.2021г. по 24 часа 00 минут 14.04.2022г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2017 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>1.000.001.000 (Один миллиард одна тысяча) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>114.000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1929240476 от 25.03.2021 г. - Правила страхования.
<b>Представитель Страховщика:</b> Бабынин Н.А.	<b>Код:</b> 32216101

Экземпляр Полиса страхования получает. С упомянутыми  
Иными условиями страхования ознакомлен и согласен.



/Шаров А.А./



/А.М. Тихонов/

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018915-1

« 26 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Денисюк Елене Евгеньевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 26 » апреля 20 21 г. № 197

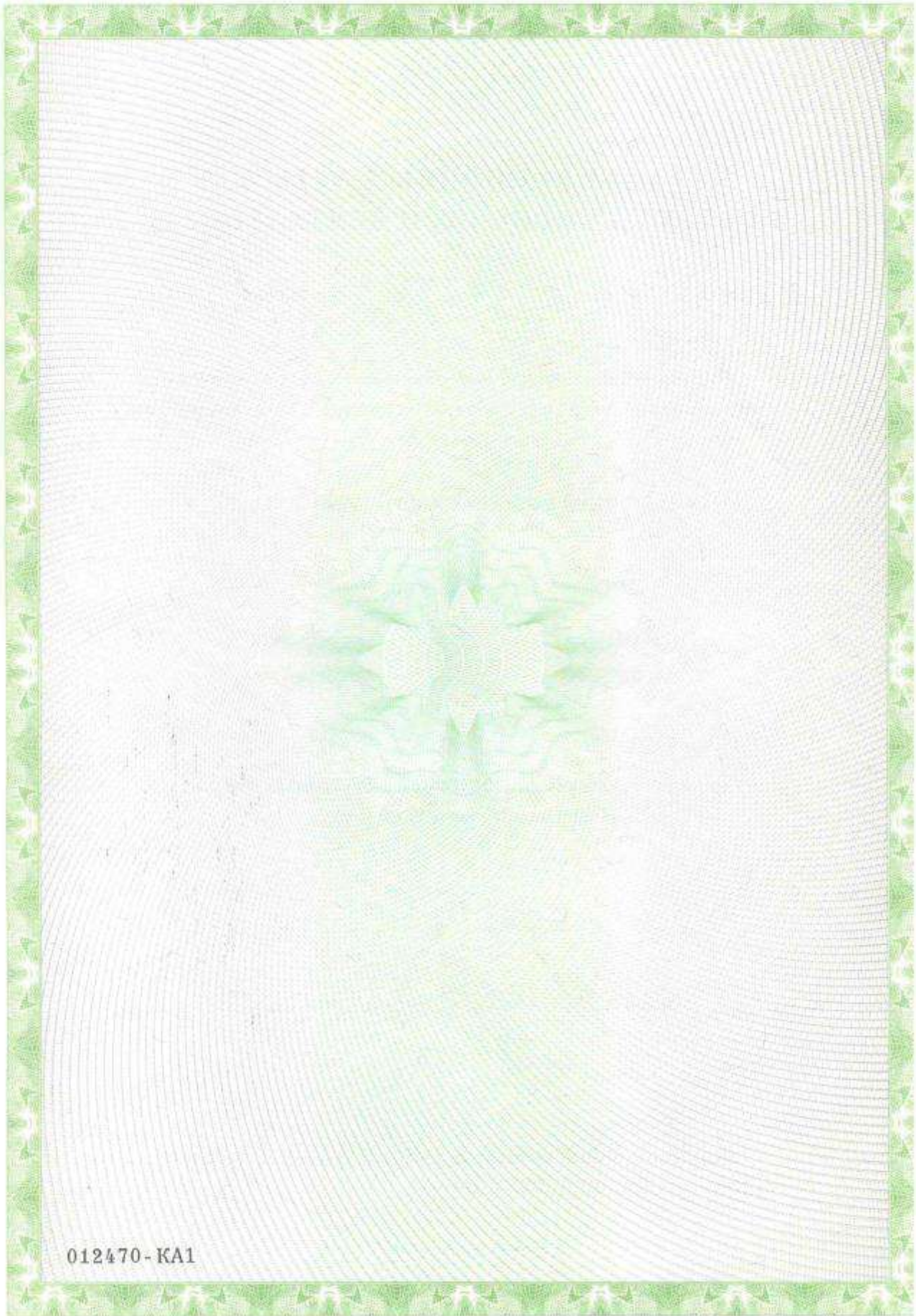
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » апреля 20 24 г.





012470-KA1

**ПОЛИС  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 0991R/776/0000015/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000015/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять

<b>Страхователь:</b>	<b>Денисюк Елена Евгеньевна</b> Местонахождение: г. Москва, Кочновский пр-зд, д. 4, корп. 1, кв. 296, ИНН 502901215993
<b>Объект страхования:</b>	А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
<b>Страховой случай:</b>	с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
<b>Оценочная деятельность:</b>	деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>Страховая сумма:</b>	<b>30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.)</b> - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
<b>Лимит ответственности:</b>	по одному страховому случаю составляет <b>30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.)</b> .
<b>Франшиза:</b>	Не установлена.
<b>Территория страхового покрытия:</b>	Российская Федерация.
<b>Срок действия Договора страхования:</b>	Договор страхования вступает в силу с <b>«25» апреля 2021г.</b> и действует до <b>«24» апреля 2022г.</b> включительно.

Страховщик:  
**АО «АльфаСтрахование»**

М.П.    
Для **Москаленко А.С./**  
0003/97  
г. Москва

Страхователь:

 /Денисюк Е.Е./

Место и дата выдачи полиса.  
г. Москва, «19» марта 2021г.



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Денисюк  
Елена Евгеньевна**

Паспорт выдан: ОВД «Академический» г.р. Москвы

Зарегистрирована: г. Москва, Кочновский проезд, д. 4, корп. 1, кв. 296

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1144  
Дата выдачи: 16 октября 2020 г.

Председатель Президиума  
Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации  
«Деловой Союз Оценщиков»  
**Ворончихин Д.В.**



**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Денисюк Елены Евгеньевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Денисюк Елена Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,  
включен(а) в реестр оценщиков 16.10.2020 г. за регистрационным № 1144  
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено  
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 001467-1 от 20.12.2017 по направлению «Оценка недвижимости», № 008965-3 от  
04.04.2018 по направлению «Оценка бизнеса», № 016825-2 от 22.03.2019 по направлению  
«Оценка движимого имущества»

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «16» октября 2020г.

Дата составления выписки «16» октября 2020г.

Генеральный директор  
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Шевцова И.А.

М.П.