

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, дом 26,  
БЦ «Омега-2», корпус А, офис 538  
+7 495 2115 06 67  
info@avertagroup.ru avertagroup.ru



Атланты фасада  
особняка Кузнецовых  
конец XVIII века

**ОТЧЕТ № 895/12/2022  
об определении рыночной (справедливой) стоимости  
объектов недвижимости, принадлежащих  
владельцам инвестиционных паев ЗПИФ  
недвижимости «Инвестиционный фонд»**

Дата оценки: 15 декабря 2022 г.

Дата составления отчета: 15 декабря 2022 г.



**АВЕРТА ГРУПП®**  
ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ



## Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
4.	ДОПУЩЕНИЯ	11
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ИНЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	13
6.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ	14
7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	15
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
9.	ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ	31
10.	АНАЛИЗ РЫНКА	34
11.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
12.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	56
13.	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	56
14.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
15.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	115
16.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	116
17.	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)	118
18.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	119
19.	ПРИЛОЖЕНИЯ	120

## 1. Основные факты и выводы

### Основание для проведения оценки:

Договор №27112019-02 на оказание комплекса услуг по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества от 27.11.2019 г. (задание на оценку № 9 от 24.11.2022 г.)

Табл. 1.1

Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, полученные при применении различных подходов

Результаты расчетов рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по подходам, руб. с учетом НДС								
№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:208, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лаво-Булачная д.5б	не применялся обоснованный отказ	0	1 261 228	0,5	1 243 532	0,5	1 252 380
2	Встроенные помещения 1-го эт. №№1-7,13,13А,14,15.15А, 16,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:201, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лаво-Булачная д.5б	не применялся обоснованный отказ	0	4 999 191	0,5	4 907 434	0,5	4 953 313
3	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:215, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лаво-Булачная д.5б	не применялся обоснованный отказ	0	8 686 475	0,5	8 603 409	0,5	8 644 942
4	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, , кад. номер: 16:50:011705:136, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лаво-Булачная д.5б	не применялся обоснованный отказ	0	8 810 114	0,5	8 582 192	0,5	8 696 153

№ п/п	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по подходам, руб. с учетом НДС						Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
5	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:158, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	не применялся обоснованный отказ	0	17 515 163	0,5	17 062 037	0,5	17 288 600
6	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070, кад. номер: 16:50:010215:53, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12	не применялся обоснованный отказ	0	93 434 000	0,5	76 765 156	0,5	85 099 578
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса, кад. номер: 16:50:010215:445, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана	не применялся обоснованный отказ	0	6 244 239	1,00	не применялся обоснованный отказ	0	6 244 239

№ п/п	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по подходам, руб. с учетом НДС					Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход		Коэффициент весомости по доходному подходу
8	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, кад. номер: 16:50:010215:466, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д. 33	не применялся обоснованный отказ	0	174098	1,00	не применялся обоснованный отказ	0	174 098
9	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, кад. номер: 16:50:010215:467, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12(литер А)	не применялся обоснованный отказ	0	1053754	1,00	не применялся обоснованный отказ	0	1 053 754

№ п/п	Наименование объекта	Результаты расчетов рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по подходам, руб. с учетом НДС						Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
		Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
10	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, кад. номер: 16:50:010215:478, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	не применялся обоснованный отказ	0	123702	1,00	не применялся обоснованный отказ	0	123 702

*Источник информации: расчеты Оценщика*

### Итоговая величина стоимости Объекта оценки:

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию и в ценах на дату оценки 15 декабря 2022 года, округленно составляет:

*Табл. 1.2*

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки	
	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:208, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	1 252 380,00	1 043 650,00
Встроенные помещения 1-го эт. №№1-7,13,13А,14,15.15А,16,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:201, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	4 953 313,00	4 127 760,83
Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:215, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	8 644 942,00	7 204 118,33
Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, , кад. номер: 16:50:011705:136, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	8 696 153,00	7 246 794,17
Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:158, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	17 288 600,00	14 407 166,67
<b>Итого</b>	<b>40 835 388,00</b>	<b>34 029 490,00</b>
Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070, кад. номер: 16:50:010215:53, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12	85 099 578,00	70 916 315,00

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторано-развлекательного комплекса, кад. номер: 16:50:010215:445, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана	6 244 239,00	6 244 239,00
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, кад. номер: 16:50:010215:466, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д. 33	174 098,00	174 098,00
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, кад. номер: 16:50:010215:467, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12(литер А)	1 053 754,00	1 053 754,00
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, кад. номер: 16:50:010215:478, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана	123 702,00	123 702,00
Итого:	92 695 371,00	78 512 108,00
Итого за все имущество, руб.	133 530 759,00	112 541 598,00

Источник информации: расчеты Оценщика

#### Ограничения и пределы применения полученного результата:

Результат оценки не может быть применен к другому объекту какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»



/Шаров А.А./

Оценщик

/Денисюк Е.Е. /

## 2. Задание на оценку

Табл. 2.1

### Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки (п.п. 1 п. 3 ФСО IV)	Объекты оценки в количестве 10 шт. принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности. 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.
Цель оценки (п.п. 2 п. 3 ФСО IV)	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.
Соблюдение требований законодательства Российской Федерации (п.п. 3 п. 3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Вид стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV; ФСО II)	Рыночная (справедливая) стоимость. Предпосылки стоимости: 1. Предполагается сделка с объектом оценки; 2. Участники сделки или пользователи объекта являются определенными лицами; 3. Дата оценки 15.12.2022 г. 4. Предполагаемое использование объекта – текущее использование; 5. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости (п.п. 4 п. 3 ФСО IV; п. 17, п. 19 ФСО II)	В соответствии с предпосылками рыночной стоимости
Дата оценки (п.п. 5 п. 3 ФСО IV)	15.12.2022 г.
Специальные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	Оценка рыночной(справедливой) стоимости проводится без учета обременения.
Иные существенные допущения (п.п. 6 п. 3 ФСО IV)	Допущения, которые указаны в договоре на проведение оценки: Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводится исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оценки объект оценки не является предметом каких-либо сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавался в залог и не имел каких-либо иных форм ограничений в обороте. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете, в письменной форме. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения, финансово-хозяйственной деятельности Общества и используемого им имущества, влияющих на оценку и не несет ответственности в случае выявления таковых, если они не должны были быть им предвидены с учетом их профессионального опыта. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиком в процессе выполнения работ. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщикам наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
Ограничения оценки (п.п. 6 п. 3 ФСО IV; п. 7 ФСО III)	На момент составления задания на оценку, ограничения оказывающие влияние на результат оценки не выявлены.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (п.п. 8 п. 3 ФСО IV)	Отсутствуют
Форма составления отчета об оценке (п.п. 9 п. 3 ФСО IV)	На бумажном носителе и в форме электронного документа

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку (п.п. 10 п. 3 ФСО IV):

- Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:208, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56;
- Встроенные помещения 1-го эт. №№1-7,13,13А,14,15.15А,16,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:201, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56;
- Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:215, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56;
- Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, , кад. номер: 16:50:011705:136, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56;
- Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:158, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56;
- Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070, кад. номер: 16:50:010215:53, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторано-развлекательного комплекса, кад. номер: 16:50:010215:445, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана;
- 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, кад. номер: 16:50:010215:466, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д. 33;
- 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, кад. номер: 16:50:010215:467, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12(литер А);
- 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, кад. номер: 16:50:010215:478, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п. 8 ФСО №7)

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п. 8 ФСО №7)

Копии документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в Приложении настоящего отчета.

Иные расчетные величины (п. 9 ФСО №7)<sup>1</sup>

Рыночная стоимость (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть продан на дату оценки при типичных рыночных условиях).

Состав документов и материалов:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52842194 от 07.01.21 г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52842441 от 05.01.21 г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52842184 от 07.01.21 г.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52118306 от 07.01.21 г.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52841665 от 01.01.21 г.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52841561 от 05.01.21 г.

Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (п.п. 1 п. 4 ФСО IV)

<sup>1</sup> В соответствии п. 9 ФСО №7 - В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе: рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях; затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

	<p>7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52098984 от 07.01.21 г.</p> <p>8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52098318 от 07.01.21 г.</p> <p>9. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52098018 от 07.01.21 г.</p> <p>10. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52100244 от 07.01.21 г.</p> <p>11. Технический паспорт от 29.03.2021 г.</p>
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов (п.п. 2 п. 4 ФСО IV)	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов не требуется.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта	Осмотр был проведен 12.12.2022 г. оценщиком
Сведения о предполагаемых пользователях результатов оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) (п.п. 3 п. 4 ФСО IV)	Нет
Формы представления итоговой стоимости (п.п. 4 п. 4 ФСО IV)	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации.
Специфические требования к отчету об оценке (п.п. 5 п. 4 ФСО IV)	Не требуется
Указания на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатом оценки в соответствии с ФСО (п.п. 6 п. 4 ФСО IV)	Не требуется

*Источник информации: Задание на оценку № 9 от 24.11.2022 г. к Договору №27112019-02 от 27.11.2019 г.*

### 3. 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:

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

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

## 4. Допущения

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное<sup>2</sup>:

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. 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.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
12. 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.

---

<sup>2</sup> п. 4, п. 5 Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"

13. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки.
14. 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.
15. Все расчеты были выполнены с использованием заданной точности значений. В итоговых расчетных таблицах значения приводятся с учетом округления.
16. Оценка рыночной стоимости производится в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки в виде зарегистрированной ипотеки.
17. 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.
18. В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несоответствия информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.
19. Согласно Заданию на оценку, результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
20. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных заказчиком документов несет заказчик.
22. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
23. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.
24. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчёта.

## 5. Сведения о Заказчике, Исполнителе и иных специалистах

Табл. 5.1

Сведения о Заказчике, Исполнителе и иных специалистах

<b>Заказчик</b>	
Наименование Заказчика, реквизиты заказчика	<p>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</p>
<b>Исполнитель</b>	
Оценочная компания, с которой Оценщик заключил трудовой договор	<p>ООО «АВЕРТА ГРУПП»                      Адрес: Москва, ул. Ленинская слобода, д. 26, офис 538 (БЦ "Омега-2")                      ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010                      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></p>
Сведения о страховании юридического лица	<p>Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности                      № 922/2151745236 от 29 марта 2022 г.;                      Срок действия: 15.04.2022 по 14.04.2023 г.;                      Страховая сумма: 1 000 001 000 (Один миллиард одна тысяча) руб.                      Период страхования: 15.04.2022 по 14.04.2023</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим ООО «АВЕРТА ГРУПП» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».                      ООО «АВЕРТА ГРУПП» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.                      Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Оценщик</b>	
Данные об оценщике	<p>Денисюк Елена Евгеньевна                      НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва                      -Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ППН№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 11 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 <a href="mailto:e.denisyuk@avertagroup.ru">e.denisyuk@avertagroup.ru</a></p>

Сведения о независимости Оценщика	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<b>Привлекаемые специалисты</b>	
Сведения о привлекаемых специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки иные организации и специалисты не привлекались

## 6. Перечень документов

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52842194 от 07.01.21 г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52842441 от 05.01.21 г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52842184 от 07.01.21 г.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52118306 от 07.01.21 г.
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52841665 от 01.01.21 г.
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52841561 от 05.01.21 г.
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52098984 от 07.01.21 г.
8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52098318 от 07.01.21 г.
9. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52098018 от 07.01.21 г.
10. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52100244 от 07.01.21 г.
11. Технический паспорт от 29.03.2021 г.

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.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчёте, получена из ряда других источников (базы данных и аналитические материалы, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчёта. Документы, не вошедшие в состав данного Отчёта, хранятся в архиве Оценщика.

## 7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

### Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## **8. Описание объекта оценки**

Объект оценки:

- Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:208, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная д.56;

- Встроенные помещения 1-го эт. №№1-7,13,13А,14,15,15А,16,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:201, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная д.56;

- Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:215, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная д.56;

- Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:136, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная д.56;

- Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:158, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная д.56;

Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, лит.А, инв.№5070, кад. номер: 16:50:010215:53, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторано-развлекательного комплекса, кад. номер: 16:50:010215:445, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана;

- 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, кад. номер: 16:50:010215:466, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д. 33;

- 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, кад. номер: 16:50:010215:467, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12(литер А);

- 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, кад. номер: 16:50:010215:478, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана.

Табл. 8.1

*Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки*

Наименование объекта оценки	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:208, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	Встроенные помещения 1-го эт. №№1-7,13,13А,14,15.15А,16,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:201, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17,назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:215, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56
Субъект права	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Обременения	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление
Вид права	Частная собственность. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52098318 от 07.01.21 г.	Частная собственность. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52098984 от 07.01.21 г.	Частная собственность. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52100244 от 07.01.21 г.
Наименование объекта оценки	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, , кад. номер: 16:50:011705:136, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:158, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070, кад. номер: 16:50:010215:53, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12

Субъект права	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Обременения	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление
Вид права	Частная собственность. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52841665 от 01.01.21 г.	Частная собственность. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52841561 от 05.01.21 г.	Частная собственность. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52118306 от 07.01.21 г.
Наименование объекта оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторано-развлекательного комплекса, кад. номер: 16:50:010215:445, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	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, кад. номер: 16:50:010215:466, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д. 33	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, кад. номер: 16:50:010215:467, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12(литер А)
Субъект права	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Обременения	Доверительное управление	Доверительное управление	Доверительное управление
Вид права	Частная собственность. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52098018 от 07.01.21 г.	Частная собственность. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52842194 от 07.01.21 г.	Частная собственность. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52842441 от 05.01.21 г.
Наименование объекта оценки	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, кад. номер: 16:50:010215:478, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана
Субъект права	ЗПИФН "ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Обременения	Доверительное управление
Вид права	Частная собственность. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Куви-002/2020-52842184 от 07.01.21 г.

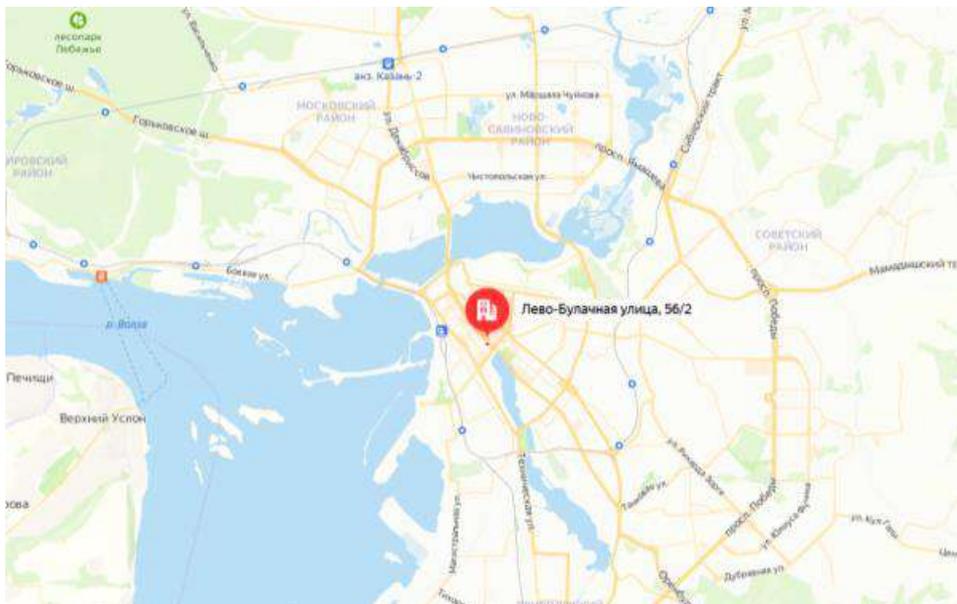
*Источник информации: предоставленные документы*

В соответствии с заданием на оценку имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством Российской Федерации арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

### **8.1. Местоположение объектов недвижимости**

*Рис. 8.1*

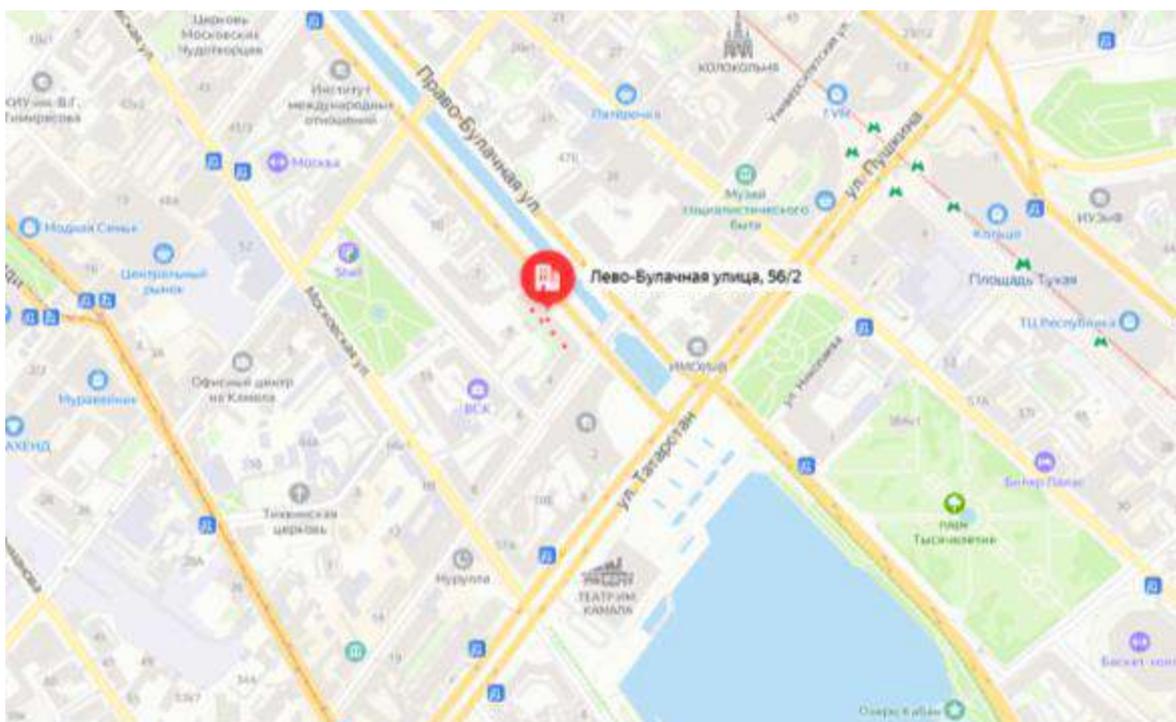
*Местоположение объекта оценки на карте города по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная д.56*



*Источник информации: <http://www.yandex.ru/maps>*

Рис. 8.2

Местоположение объекта оценки на карте квартала по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56

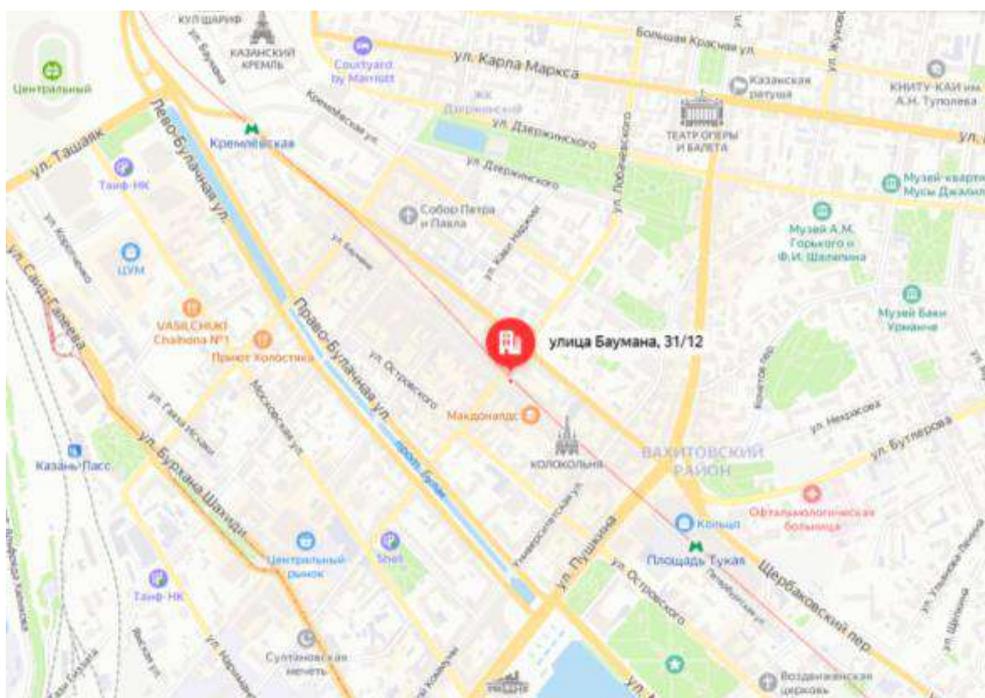


Источник информации: <http://www.yandex.ru/maps>

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

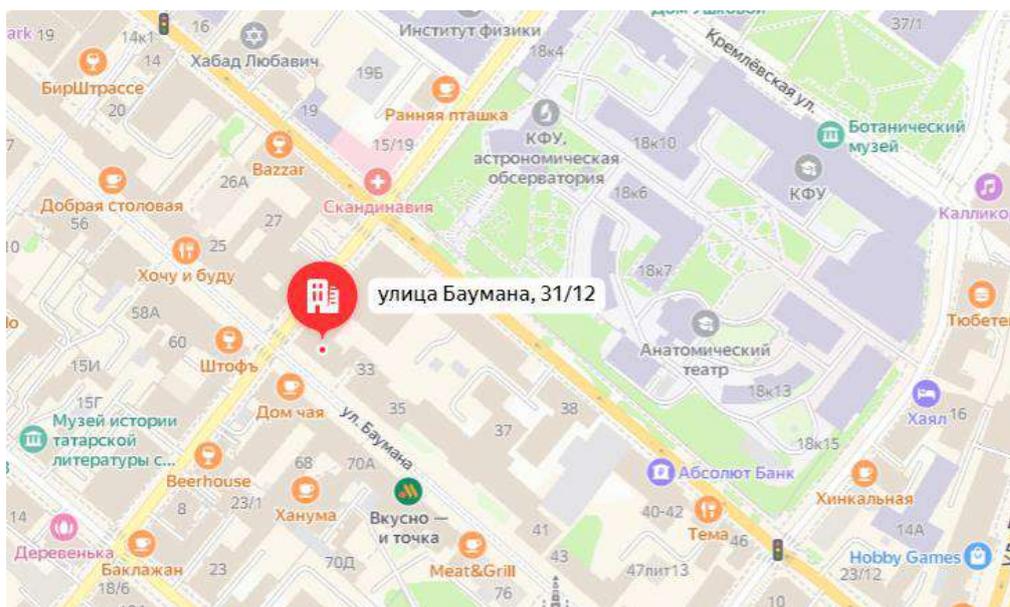
Рис. 8.3

Местоположение объекта оценки на карте города по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12



Источник информации: <http://www.yandex.ru/maps>

Местоположение объекта оценки на карте квартала по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12



Источник информации: <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.

Казань — город в России, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги при впадении в неё реки Казанки. Крупнейший по численности населения город в Приволжском федеральном округе и на реке Волге. Один из крупнейших экономических, научных, образовательных, религиозных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО. Город Трудовой доблести.

Протяжённость города с севера на юг — 29 км, с запада на восток — 31 км. Город в западной, центральной и юго-западной части выходит на Куйбышевское водохранилище на протяжении около 15 км. В Казани имеется один мост через Волгу — у крайней западной границы территории города. Река Казанка протекает с северо-востока на запад через середину города и делит Казань на две соизмеримые по территории части — историческую к югу от реки и более новую заречную к северу. Две части города связаны пятью дамбами и мостами, а также линией метрополитена.

Характер рельефа города — равнинно-холмистый. В центральной части города есть низменные равнины Забулачье, Предкабанье, Закабанье, возвышенная равнина Арское поле и выделяются отдельные холмы — Кремлёвский (Кремлёвско-Университетский), Марусовский, Федосеевский, Первая Гора, Вторая Гора, Аметьево, Ново-Татарская Слобода, и другие. В направлении на юго-восток и восток территория города в целом плавно повышается, и крупные жилые массивы Горки, Азино, а также Нагорный, Дербышки расположены на изовысотах 20-40 метров и выше, чем часть исторического центра, юго-западные районы и Заречье. В Заречье выделяется Зилантова гора, а также холмы посёлков на севере города. В разных местах имеются овраги и подобные им локальные вытянутые понижения местности.

Территория города характеризуется очень значительной долей водных поверхностей. Полоса части акватории Волги шириной более 2 км (вдоль западной границы города), а также преимущественно мелководные окончание и новое устье реки Казанка шириной около 1 км (полностью внутри территории города) сформировались при появлении Куйбышевского водохранилища в середине XX века вместо во много раз более узких природных рек. Также в число водных поверхностей города входят: начинающаяся в центре города и идущая на юг система из трёх крупных озёр Кабан — Нижний (Ближний), Средний, Верхний (Дальний), меньшие озёра на периферии Лебяжье, Глубокое, Голубые и т. д., малые водоёмы в разных местах (в том числе необычные посреди кварталов многоэтажного массива Новое Савиново), рукотворные озёра Изумрудное, Комсомольское, канал Булак в центре города, небольшие реки Нокса, Сухая Река, и другие на периферии. От бывшего устья реки Казанка осталась небольшая старица. В акватории Волги имеются небольшие острова Маркиз и другие. В юго-восточной и восточной части Заречья у реки Казанка есть заболоченные незначительные нестабильные островки и заливные пойменные луга. Вдоль берегов Волги и Казанки в ряде мест имеются дамбы гидрозащиты. Уровни Волги и Казанки в городе временами колеблются до нескольких метров в зависимости от времени года и некоторых отдельных лет в целом и очень сильно зависят от деятельности Волжской ГЭС (фактически определяются ею). В частности, летом 2010 года рекордное понижение уровня воды водохранилища от средних за полвека значений сильно обнажило берега Волги и временно сузило окончание и устье Казанки практически до природных ширин.

Административное деление Казани

Территория города республиканского значения Казань делится на 7 административно-территориальных единиц — районов (районов в городе), не являющихся муниципальными образованиями:

Авиастроительный

Вахитовский

Кировский

Московский

Ново-Савиновский

Приволжский

Советский

Население 1 300 000 человек.

Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристских центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья.

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод и уникальный в России кластер сразу трёх предприятий авиационной промышленности — заводы самолётостроения КАПО (производитель крупнейшего в мире стратегического бомбардировщика Ту-160), вертолётостроения КВЗ и двигателестроения КМПО.

В Казани находятся штаб-квартиры 6 компаний, входящих в топ-500 крупнейших по выручке предприятий России. Суммарная площадь городских бизнес-центров составляет 330 тысяч м<sup>2</sup>, из них к классам «А» и «В» относятся 127 тыс. м<sup>2</sup>. По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу.

Инновационная экономика в Казани представлена крупнейшим в России ИТ-парком, а также одним из самых больших в Европе технопарком «Идея». В Казани действует единственная за пределами Москвы электронная торговая площадка по размещению заказов для федеральных нужд. На протяжении всего постсоветского периода Казань является лидером по жилому строительству в Поволжье и одним из лидеров в России как по государственным программам ликвидации ветхого жилья ранее и социальной ипотеке затем, так и коммерческого жилья. Особенно широко реализованная в Казани, республиканская программа ликвидации ветхого жилья была пилотной и практически уникальной в России.

## 8.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Табл. 8.2

*Характеристика оцениваемого объекта*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:208
Кадастровый номер	16:50:011705:208
Адрес	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56
Вид права	Право собственности
Субъект права	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление
Общая площадь, кв. м	39,4
Площадь оцениваемой части, кв. м	39,4
Этаж/Этажность	цокольный/7
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Год постройки	1978
Материал стен	Кирпичные
Наличие коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Офис
Состояние	Удовлетворительное.

*Источник информации: документы заказчика, фото заказчика оценки*

Табл. 8.3

*Характеристика оцениваемого объекта*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	Встроенные помещения 1-го эт. №№1-7,13,13А,14,15,15А,16,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:201
Кадастровый номер	16:50:011705:201
Адрес	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56
Вид права	Право собственности
Субъект права	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление
Общая площадь, кв. м	160,2
Площадь оцениваемой части, кв. м	160,2
Этаж/Этажность	1/7
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Год постройки	1978
Материал стен	Кирпичные
Наличие коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Офис
Состояние	Удовлетворительное.

*Источник информации: документы заказчика, фото заказчика оценки*

Табл. 8.4

*Характеристика оцениваемого объекта*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17,назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:215
Кадастровый номер	16:50:011705:215
Адрес	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56
Вид права	Право собственности
Субъект права	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление
Общая площадь, кв. м	339,1
Площадь оцениваемой части, кв. м	339,1
Этаж/Этажность	2/7
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Год постройки	1978
Материал стен	Кирпичные
Наличие коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Офис
Состояние	Удовлетворительное.

Табл. 8.5

*Характеристика оцениваемого объекта*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, , кад. номер: 16:50:011705:136
Кадастровый номер	16:50:011705:136
Адрес	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56
Вид права	Право собственности
Субъект права	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление
Общая площадь, кв. м	343,8
Площадь оцениваемой части, кв. м	343,8
Этаж/Этажность	6/7
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Год постройки	1978
Материал стен	Кирпичные
Наличие коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Офис
Состояние	Удовлетворительное.

Источник информации: документы заказчика, фото заказчика оценки

Табл. 8.6

*Характеристика оцениваемого объекта*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:158
Кадастровый номер	16:50:011705:158
Адрес	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56
Вид права	Право собственности
Субъект права	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление
Общая площадь, кв. м	683,5
Площадь оцениваемой части, кв. м	683,5
Этаж/Этажность	7/5
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Год постройки	1978
Материал стен	Кирпичные
Наличие коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Офис
Состояние	Удовлетворительное.

Источник информации: документы заказчика, фото заказчика оценки

Табл. 8.7

*Характеристика оцениваемого объекта*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070, кад. номер: 16:50:010215:53
Кадастровый номер	16:50:010215:53
Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12
Вид права	Право собственности
Субъект права	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление
Общая площадь, кв. м	2339,2
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Кадастровая стоимость, руб.	124 811 992,64
Год постройки	1969
Этажность	3
Материал	Кирпичные
Текущее использование	Офис
Состояние	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация

Табл. 8.8

*Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторано-развлекательного комплекса, кад. номер: 16:50:010215:445
Кадастровый номер	16:50:010215:445
Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана
Вид права	Право собственности
Субъект права	ЗПИФН "ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Строительство и эксплуатация ресторано-развлекательного комплекса
Общая площадь, кв. м	769
Площадь оцениваемой части, кв. м	769
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Кадастровая стоимость, руб.	10 216 611,02
Наличие коммуникаций	Электричество, газ, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Для размещения ресторано-развлекательного комплекса

План земельного участка



Источник информации: документы заказчика, фото заказчика оценки

Табл. 8.9

*Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	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, кад. номер: 16:50:010215:466
Кадастровый номер	16:50:010215:466
Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д. 33
Вид права	Право собственности
Субъект права	ЗПИФН "ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление, аренда
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Общая площадь, кв. м	38
Площадь оцениваемой части, кв. м	38
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Кадастровая стоимость, руб.	527 824,94
Наличие коммуникаций	Электричество, газ, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Под административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения

План земельного участка



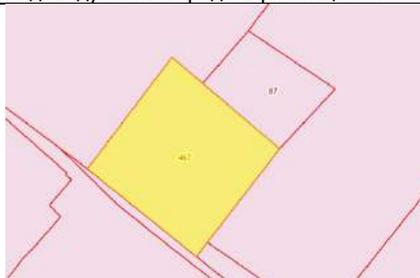
Источник информации: документы заказчика, фото заказчика оценки

Табл. 8.10

*Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	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, кад. номер: 16:50:010215:467
Кадастровый номер	16:50:010215:467
Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12(литер А)
Вид права	Право собственности
Субъект права	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление, аренда
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Общая площадь, кв. м	230
Площадь оцениваемой части, кв. м	230
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Кадастровая стоимость, руб.	3 194 729,9
Наличие коммуникаций	Электричество, газ, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Под административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения

План земельного участка



Источник информации: документы заказчика, фото заказчика оценки

Табл. 8.11

*Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта*

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта оценки	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, кад. номер: 16:50:010215:478
Кадастровый номер	16:50:010215:478
Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана
Вид права	Право собственности
Субъект права	ЗПИФН"ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Доверительное управление, аренда
Категория земель	Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования	Административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Общая площадь, кв. м	27
Площадь оцениваемой части, кв. м	27
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Кадастровая стоимость, руб.	375 033,51
Наличие коммуникаций	Электричество, газ, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Под административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
План земельного участка	

*Источник информации: документы заказчика, фото заказчика оценки*

### 8.2.1. 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 не обнаружено.

### 8.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, то есть продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной мерой измерения ликвидности объекта является срок экспозиции на рынке. Скорость реализации зависит от востребованности данного конкретного объекта, то есть от его полезности (ценности) для потенциальных покупателей. Срок экспозиции - срок, в течение которого объект оценки может быть выставлен для продажи на рынке с целью обеспечения его отчуждения по оптимальной цене и продолжительность которого зависит от соотношения спроса и предложения на подобное имущество, количества потенциальных покупателей, их покупательной способности и других факторов. Ниже предложен пример градации ликвидности в зависимости от разных сроков реализации.

*Табл. 8.12*

Показатель ликвидности	Уровни ликвидности		
	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

*Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»*

При определении ликвидности объекта оценки также выполнялась проверка соответствия требованиям ПОЛОЖЕНИЯ Банка России от 28 июня 2017 года N 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

*Табл. 8.13*

#### *Факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества*

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения
	Активность рынка
	Емкость рынка
	Динамика развития рынка
	Эластичность спроса на данный вид имущества

Местоположение	Один из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Но это справедливо и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости Статриелт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2890-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>, <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2904-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2022-goda> на 01.07.2022 г. (копии интернет-страниц приведены в Приложении «Справочная информация»).

Табл. 8.14

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества

Объект недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.
Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8
Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2890-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2022-goda>  
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2904-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2022-goda>

Учитывая местоположение объекта оценки, количественные и качественные характеристики, т.е. проведя анализ характеристик объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что уровень ликвидности объекта оценки – средний.

**ВЫВОД:** Оцениваемые объекты имеют средний показатель ликвидности. С учетом расположения, количественных и качественных характеристик Оцениваемых объектов, срок экспозиции объекта оценки на дату оценки равным 6 месяцам для земельного участка, 8 месяцам для офисных помещений и зданий.

## 9. Иллюстративные материалы



Фото 1 Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Фото 2 Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Фото 3 Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Фото 4 Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Фото 5 Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Фото 6 Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Фото 7 Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56

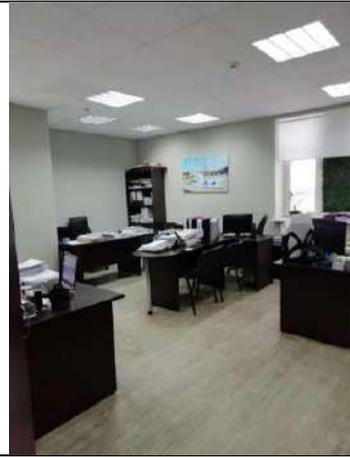


Фото 8 Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56

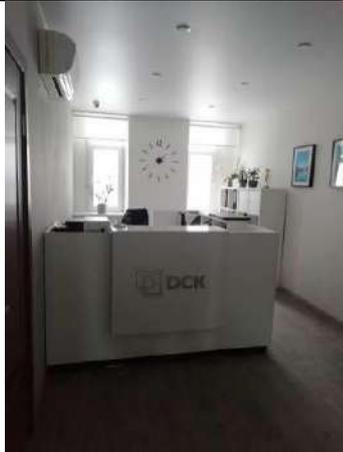


Фото 9 Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56



Фото 10 Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56



Фото 11 Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



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



Фото 13 Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Фото 14 Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Фото 15 Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Фото 16 Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Фото 17 Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Фото 18 Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Фото 19 Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Фото 20 Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12

## 10. 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).

#### 10.1. Социально-экономическое положение РФ

##### Картина деловой активности (октябрь 2022 г.)

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости.

##### Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военным контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. Войны, "цветные революции", свержение национальных правительств и массовые беспорядки, организованные и финансируемые странами Запада во всех частях мира: в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белоруссии и Казахстане.

С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торгово-экономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы. Разжигание национальной розни в странах бывшего СССР, нацистский переворот 2014 года на Украине и снабжение неонацистского режима современным оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутривнутриполитических кризисов.

США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

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), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

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

## Основные экономические показатели России

Табл. 10.1

<i>Основные экономические показатели России</i>				
№ п/ п	Наименование показателя	2021 г.		1 полугод. 2022 г.
		млрд.руб	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131 015,0	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	22 945,4	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-0,8
		<b>2021 г.</b>	<b>Январь-август 2022г.</b>	
4.	Индекс промышленного производства		+5,3	+0,9
5.	Продукция сельского хозяйства		+1,9	+4,6
6.	Строительство (объем СМР в действующих ценах)		+6,0	+5,1
7.	Введено в экспл. общей площади:		-	-
8.	жилых пом., млн. кв.м.		+12,7	+33,3
9.	нежилых помещений		+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+39,6	+2,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:		+5,3	-0,8
12.	железнодорожного транспорта		+3,4	+0,7
13.	трубопроводного		+7,4	-2,3
14.	автомобильного		+5,0	+2,2
15.	Оборот розничной торговли		+7,3	-4,9
16.	Объем платных услуг населению, млрд рублей		+14,1	+4,0
17.	Оборот общественного питания		+23,5	+2,2
		<b>2021 г.</b>	<b>Январь-июль 2022г.</b>	
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2021, руб.:		-	-
19.	номинальная		+9,8	+12,6
20.	реальная (учитывает инфляцию)		+2,9	-1,6
21.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022 г. составляет, %		+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец августа 2022 года (г/г)		-	-
23.	- производственная		+28,6	+17,7
24.	- потребительская		+6,7	+14,3
	(в текущих ценах)			
		<b>2021 г./</b>	<b>На 01.08.2022 г.</b>	
		<b>2022 г.</b>		
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-ноябрь 2021 г.		+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+23,9
26.	Кредиторская задолженность на 01.12		+18,8	+19,7
27.	- просроченная		5,9 % от кредиторск. задолж.	5,2 % от кредиторск. задолж.
28.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.12		+19,5	+27,9
29.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками		+5,5	+3,7
30.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам		+23,9	+11,5
31.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам		+25,1	+17,6
32.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам		0,6%	0,5%
33.	Доходы консолидированного бюджета			+23,6
34.	Международные резервы (ЗВР), на 30.09.22г. 540,7 млрд. долл. США		+8,3	-11,6

35.	Фонд национального благосостояния на 01.09.22г. 11,87 трлн. руб. или 196,6 млрд. долл. США (+3,2% от ВВП)	-0,5	-15,4
36.	Государственный внешний долг, на 01.09.22г. 56,6 млрд. долл. США	+5,3	-3,2

*Источник информации: Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в РФ, октябрь 2022 г., подготовленный специалистами Ассоциации "СтатРиелт", <https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%BE%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf>*

## **Выводы и перспективы российской экономики**

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

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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

## **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. договоров участия в долевом строительстве (-9%).

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

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

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

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

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

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

## **Выводы**

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

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

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

Анализ подготовлен на основании следующих источников:

- 1) Социально-экономическое положение России
- 2) <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf>,
- 3) <http://www.cbr.ru/> [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
- 4) [https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/?id\\_38=69444-gosudarstvennyi\\_vneshnii\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_2011-2022\\_gg.](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.),
- 5) <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
- 6) <https://romir.ru/studies>.

## 10.2. Социально-экономическое положение Казани.<sup>3</sup>

Рис. 10.1

	Январь-сентябрь 2022г.	В % к январю-сентябрю 2021г.	Сентябрь 2022г. в % к		Справочно: январь-сентябрь 2021г. в % к январю-сентябрю 2020г.
			сентябрю 2021г.	августу 2022г.	
Индекс промышленного производства <sup>1) 2)</sup>	x	108,8	119,7	108,3	105,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами предприятий и организаций <sup>2) 3)</sup> промышленного характера, млн рублей	387319,8	118,3	106,3	108,4	130,0
Объем работ, выполненный по виду деятельности "строительство" <sup>2) 4)</sup> , млн рублей	49115,1	138,7	107,8	72,0	125,1
Ввод в действие жилья, тыс.кв.м общей площади	709,7	89,6	20,7	98,3	125,8
Грузооборот автотранспорта предприятий и организаций всех видов деятельности <sup>2)</sup> , млн т-км	1851,8	169,9	190,9	100,8	120,2
Оборот розничной торговли <sup>2)</sup> , млн рублей	203760,1	84,5	78,1	95,2	118,7
Объем платных услуг населению <sup>2)</sup> , млн рублей	78328,3	109,3	114,5	108,4	112,0
Индекс потребительских цен <sup>5)</sup>	x	114,8	114,0	100,0	106,5
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	4020	x	50,1	100,1	x
Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда (на 1 октября 2022г.), млн рублей	-	- <sup>6)</sup>	x	x	96,6 <sup>6)</sup>

<sup>1)</sup> По данным Департамента социально-экономического мониторинга Министерства экономики Республики Татарстан.

<sup>2)</sup> Данные приведены без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

<sup>3)</sup> По видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». Показатель «Объем отгруженных товаров, ...» рассчитывается по фактически осуществляемым видам экономической деятельности в действующих ценах. Данные по ОАО «Сетевая компания» приведены в целом по региону по месту нахождения организации – в г. Казань.

<sup>4)</sup> В объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных хозяйственным способом организациями и предприятиями.

<sup>5)</sup> Рассчитан по Республике Татарстан.

<sup>6)</sup> К данным на 1 октября.

<sup>3</sup> Источник информации:

[https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1670598064&tld=ru&lang=ru&name=kazan\\_09\\_2022.pdf&text=Социально-экономическое%20положение%20казани%202022&url=https%3A%2F%2Fkzn.ru%2Fupload%2Fuf%2F0f1%2Fkazan\\_09\\_2022.pdf&lr=2138&mime=pdf&l10n=ru&sign=478ac06e1feaac177d1e5f5dea4788b4&keyno=0&nosw=1&serpParams=tm%3D1670598064%26tld%3Dru%26lang%3Dru%26name%3Dkazan\\_09\\_2022.pdf%26text%3D%25D0%25A1%25D0%25BE%25D1%2586%25D0%25B8%25D0%25B0%25D0%25BB%25D1%258C%25D0%25BD%25D0%25BE%25D1%258D%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25BC%25D0%25B8%25D1%2587%25D0%25B5%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B5%2B%25D0%25BF%25D0%25BE%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25B6%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%2B%25D0%25BA%25D0%25B0%25D0%25B7%25D0%25B0%25D0%25BD%25D0%25B8%2B2022%26url%3Dhttps%25A%2F%2Fkzn.ru%2Fupload%2Fuf%2F0f1%2Fkazan\\_09\\_2022.pdf%26lr%3D213%26mime%3Dpdf%26l10n%3Dru%26sign%3D478ac06e1feaac177d1e5f5dea4788b4%26keyno%3D0%26nosw%3D1](https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1670598064&tld=ru&lang=ru&name=kazan_09_2022.pdf&text=Социально-экономическое%20положение%20казани%202022&url=https%3A%2F%2Fkzn.ru%2Fupload%2Fuf%2F0f1%2Fkazan_09_2022.pdf&lr=2138&mime=pdf&l10n=ru&sign=478ac06e1feaac177d1e5f5dea4788b4&keyno=0&nosw=1&serpParams=tm%3D1670598064%26tld%3Dru%26lang%3Dru%26name%3Dkazan_09_2022.pdf%26text%3D%25D0%25A1%25D0%25BE%25D1%2586%25D0%25B8%25D0%25B0%25D0%25BB%25D1%258C%25D0%25BD%25D0%25BE%25D1%258D%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25BC%25D0%25B8%25D1%2587%25D0%25B5%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B5%2B%25D0%25BF%25D0%25BE%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25B6%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%2B%25D0%25BA%25D0%25B0%25D0%25B7%25D0%25B0%25D0%25BD%25D0%25B8%2B2022%26url%3Dhttps%25A%2F%2Fkzn.ru%2Fupload%2Fuf%2F0f1%2Fkazan_09_2022.pdf%26lr%3D213%26mime%3Dpdf%26l10n%3Dru%26sign%3D478ac06e1feaac177d1e5f5dea4788b4%26keyno%3D0%26nosw%3D1)

	Январь-август 2022г.	В % к январю-августу 2021г.	Август 2022г. в % к		Справочно: январь-август 2021г. в % к январю-августу 2020г.
			августу 2021г.	июлю 2022г.	
Сальдированный финансовый результат <sup>1)</sup> (прибыль минус убыток) предприятий и организаций, млн рублей	65901,2	65,8	х	х	-
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника <sup>2)</sup> номинальная, рублей	62133,0	114,5	116,0	100,6	112,3
реальная	х	99,7	101,1	101,3	105,6

<sup>1)</sup> Данные приведены без субъектов малого предпринимательства и государственных (муниципальных) учреждений. В соответствии с указаниями Минэкономразвития России, начиная с отчета за январь-сентябрь 2020г., в обследование включены предприятия и организации с видом экономической деятельности «Деятельность финансовая и страховая», включая вид экономической деятельности «Вложения в ценные бумаги», которые ранее не подлежали обследованию.

<sup>2)</sup> Данные приведены без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

### 10.3. 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.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам:

Табл. 10.2

<i>Классификация рынка недвижимости</i>	
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

*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.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

Ниже в таблице представлена классификация офисной недвижимости (<http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>). Каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, D. Каждому классу присвоен определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс D – 2 балла.

При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, получили некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Табл. 10.3

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А	В	С	Д				
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем состоянии	4	в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	требует ремонта	2
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраваемой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие "якорных арендаторов", наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие "якорных арендаторов"	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

Табл. 10.4

Определение класса объекта оценки

№ п/п	Характеристика	Определение	Бал
1	Местоположение, транспортная доступность	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4

№ п/п	Характеристика	Определение	Бал
2	Состояние	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии	3
3	Конструктивно- планировочные решения	высота помещения не менее 3,0м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	3
4	Парковка	недостаточное количество мест на неохраваемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд	3
5	Инфраструктура	отсутствие концепции здания	2
Сумма			15

*Источник информации: расчеты и анализ Оценщика*

**ВЫВОД:** согласно назначению, визуальному осмотру, текущему использованию объектов недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объекты оценки относятся к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, в том числе:

- функциональное назначение – административное;
- степень готовности к эксплуатации - объекты в эксплуатации;
- отраслевая принадлежность – офисная.

Таким образом, объект оценки по функциональному назначению относится к сегменту офисной недвижимости. Исходя из классификации офисной недвижимости, объект можно отнести к классу С.

#### **10.4. Обзор рынка коммерческой недвижимости Казани<sup>4</sup>**

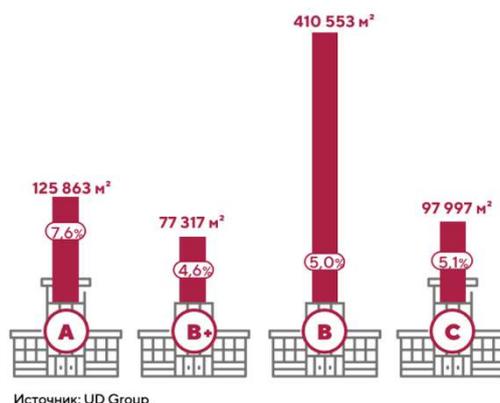
##### ОФИСЫ

Предложение:

Начало 2022 года аналитики рынка называют периодом экономической неопределенности. Экономические и макроэкономические события, такие как начало спецоперации в I квартале и последовавшие за этим западные санкции, предопределили новое непростое время для рынка, в том числе для сегмента недвижимости. Условия, в которых прошли первые два квартала 2022 года, в несколько раз превосходили по силе своего воздействия негативный эффект пандемии. Все ключевые игроки рынка заняли выжидательную позицию, резко снизилась эффективность долгосрочного прогнозирования, активность арендаторов так и осталось сниженной. Однако в конце II квартала 2022 года рынок начал показывать положительную динамику. Исходя из всех текущих данных, можно сделать вывод, что период общей растерянности миновал и рынок недвижимости вновь начинает активизироваться. В отличие от периода пандемии, хорошую устойчивость показывает рынок офисной недвижимости: доля вакантных площадей в Казани по результатам полугодия составила 5,5%, в начале года этот показатель был равен 6,8%. Несмотря на все неблагоприятные условия, те площадки, которые были введены в 2021 году, все так же прогнозируемо заполняются. Даже бизнес-центр Orange класса А, который был запущен в конце 2021 года, сейчас сдает последние свободные помещения.

<sup>4</sup> Источник информации: <https://ud-group.com/press/news/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ud-group-1n-2022/>

Распределение и уровень вакантных площадей по классам



Отдельно следует отметить, что стабильно сохраняется высокий спрос на помещения высокого качества. В офисных помещениях класса А уровень вакансии снизился на 4 п.п. и составил 7,6%, в то время как для офисных помещений класса В+ вакансия сохраняется на уровне 4,6%. Во многом это связано с тем, что большинство компаний сейчас переживают период кадровой и бюджетной оптимизации, а потому могут позволить себе аренду более качественного офисного помещения.

Несмотря на то, что сейчас продолжают заявлять международные компании о приостановке своей деятельности на территории Российской Федерации, аналитики склонны к положительным прогнозам развития рынка. По их данным, на среднесрочной перспективе ожидается увеличение объема сделок с иностранными компаниями за счет сотрудничества с «дружественными» странами.

Помимо этого, одним из драйверов спроса на офисную недвижимость сейчас видят поддерживающую политику Российской Федерации относительно сегмента ИТ. Компании смогут расширять свой штат, что будет естественным образом провоцировать спрос на офисную недвижимость, особенно высокого класса качества.

Если рассматривать уровень вакансии по различным районам Казани, наиболее высокий уровень сохраняется в Кировском районе – 12,8%. Это все еще связано с тем, что большинство офисных пространств в Кировском районе (на сегодняшний день 80%) относятся к классу С. В большинстве своем это устаревшие помещения, не удовлетворяющие запросам современных организаций и требующие реновации.

Рис. 10.3

Распределение площадей и уровня вакантности по районам

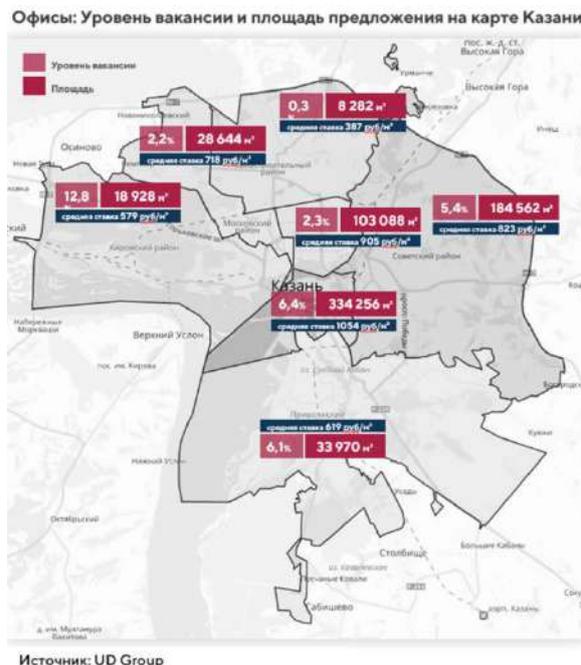


Источник: UD Group

В Вахитовском районе вакансия выросла на 0,6% относительно декабря 2021 года и составила 6,4%. Здесь на сегодняшний день сосредоточено 46% всей офисной недвижимости Казани и 72% общего объема помещений высокого класса – А и В+. В связи с высоким классом помещений, повышается уровень ротации, который и является следствием незначительного роста вакансии в этом районе. Также зафиксировано уменьшение уровня вакансии в Московском районе. В первом полугодии 2022 года он составил 2,2%.

Остальные районы Казани показывают сохранение или сокращение уровня вакансии относительно конца 2021 года. Из этого мы можем делать вывод об устойчивости и стабильности рынка офисной недвижимости Казани вне зависимости от внешних неблагоприятных факторов.

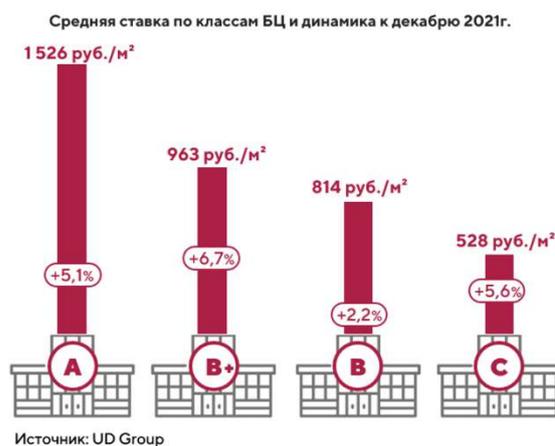
Рис. 10.4



Коммерческие условия:

Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 918 руб./м² на конец июня 2022 года. За полгода арендная ставка выросла на 3,7%. Однако запрашиваемые ставки аренды на вакантные площади существенно выше, чем ставки по заключенным договорам аренды. Это обусловлено экономическими и макроэкономическими факторами, высокой инфляцией, удорожанием материалов и услуг управляющих компаний, а также общей экономической неопределенностью.

Рис. 10.5



Средние ставки аренды в классе А по итогам июня составили 1 526 руб./м² (+5,1% к показателю началу года), в классе В+ 963 руб./м² (+6,7%), в классе В 814 руб./ м² (+2,2%). По районам наибольший прирост ставок аренды зафиксирован в Вахитовском и Советском районах. Прирост составил +5,2% и 3,6% соответственно. Если рассматривать уровень ставок по различным районам Казани, наиболее высокий уровень сохраняется в Вахитовском районе – 1 054 руб. за квадратный метр. Это все еще связано с тем, что большинство бизнес-центров класса А и В+ расположены в Вахитовском районе (на сегодняшний день 21 из 28 БЦ). А также Вахитовский район - центр города и рабочей атмосферы Казани.

## Предложение:

В текущий момент в Казани функционирует 51 торговый объект, 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.

Макроэкономические события весны 2022 года и новые санкции спровоцировали массовые заявления западных компаний об уходе или временной приостановке деятельности на территории Российской Федерации. Больше всего это отразилось на региональных и суперрегиональных торговых центрах. В Казани крупнейшим таким центром является ТЦ Мега, где на сегодняшний день наблюдается рекордное увеличение уровня вакансии. Сейчас она составляет около 60%. Магазины западных ритейлеров закрылись, однако выселять их центры не могли по условиям договоров аренды. В итоге огромные площади фактически оказались «в заложниках». Из-за ухода крупных компаний, закрытых витрин и общего настроения экономической растерянности, резко сократился общий трафик покупателей. У оставшихся открытых магазинов сократился товарооборот, так как люди перестали посещать торговые центры в принципе. Только в конце июня собственникам торговой недвижимости разрешили «выселять» арендаторов, приостановивших деятельность, на законодательном уровне. В связи со сложившейся тенденцией и полной неопределенностью относительно будущего рынка торговой недвижимости в России, многие девелоперы были вынуждены отложить или заморозить проекты торговых центров. Запланированные к реализации в 2022 году проекты перешли в режим ожидания.

В ближайшее время вновь возобновится строительство community-центра ART компании UD Group общей площадью 51 709 (торговая площадь 15 700) м<sup>2</sup> на территории ЖК «АртСити». Здание представляет собой многофункциональный комплекс с торговым центром и бизнес-центром класса Реконструкция торгово-развлекательного комплекса «Кольцо» в центре Казани задерживается из-за отсутствия доработанного эскизного проекта и необходимости изменения сметы. К началу работ планируют приступить не ранее марта 2023 года. Сами зарубежные бренды не хотят уходить с российского рынка, о чем свидетельствуют их возвращение под различными вариациями преобразования бизнеса в России, уход на полноценный формат франшизы, локализация брендов и иные форматы преобразования бизнеса. А площадью 10 000 м<sup>2</sup>.

Бренды польского ритейлера LPP возобновили работу с новыми названиями. Это стало возможным после продажи российского подразделения китайскому консорциуму (Reserved - Re, Mohito — M, Sinsay — «Син», Cropp — CR). Puma, Adidas, Nike закрыли свои российские монобрендовые магазины. Продукция продолжает реализовываться в мультибрендовых точках через дистрибьюторов. Компания OBI в начале марта приняла решение прекратить работу, однако через 1,5 месяца простоя магазинов приняла решение вновь открыться. Отмечалось, что в будущем обладателем бизнеса станет российский инвестор, который будет развивать компанию на территории страны. Датский ювелирный дом Pandora продал российские активы партнеру из Сербии. Сейчас решается вопрос о возобновлении работы. Французский L'Occitane в июне возобновил работу почти всех магазинов под русифицированным названием — "Л'Окситан".

В целом, если оценивать ущерб для рынка казанской торговой недвижимости, больше всего пострадали крупные объекты. Районные торговые центры, которые располагают меньшими площадями, пострадали в не так сильно или не пострадали вовсе (ТЦ «ГоркиПарк» 100% заполняемость за весь период первого полугодия 2022 года). Арендные ставки:

Номинальная средняя ставка аренды на формат помещений площадью 100 - 200 кв. м на первом этаже в качественных торговых центрах составляет 4 588 руб. за кв. м. Ожидается, что увеличение свободных помещений повлияет на ставку — согласно прогнозам экспертов, к началу 2023 года ставка может снизиться на 15%, что создаст более благоприятные условия для ритейла и позволит закрыть образовавшуюся вакансию.

## STREET

## RETAIL

## Предложение:

Несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, по итогам первого полугодия 2022 года уровень вакансии площадей в сегменте стрит-ритейла в Казани сократился на 0,2 п.п. и составил 8,3%. В I квартале 2022 года, как и в других сегментах недвижимости, наблюдалось шоковое

состояние. Многие арендаторы предпочитали выждать паузу. Во II квартале 2022 года спрос на помещения стрит-ритейла значительно вырос. Вероятнее всего, сработала механика отложенного спроса, которая привела к общему снижению показателей вакансии по первому полугодю 2022 года.

Рис. 10.6

Средняя ставка аренды помещений формата street-retail с распределением по районам г. Казани, м<sup>2</sup>/руб. в месяц

	Диапазон площади арендуемого помещения, м <sup>2</sup>						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	0-1500
<b>Приволжский</b>	1392	1148	1075	1030	998	885	969
<b>Советский</b>	1745	962	1169	979	800	992	1010
<b>Кировский</b>	1060	1211	1062	727	1474	858	996
<b>Московский</b>	1265	917	1008	900	795	823	862
<b>Авиастроительный</b>	1380	770	928	771	757	1000	868
<b>Ново-Савиновский</b>	1095	1013	1075	958	960	-	996
<b>Вахитовский</b>	956	841	839	823	450	-	778

Источник: UD Group

Средняя ставка аренды в I полугодии составила 928 руб./ м<sup>2</sup>, что выше на 7,1% этого значения на начало года. Интересной особенностью роста ставки на аренду стало то, что ставка менялась неравномерно. Максимальный рост был зафиксирован в Московском и Приволжском районах, +23% и 15% соответственно.

По торговым коридорам Казани наибольшая ставка зафиксирована на улице Зорге, проспекте Ямашева и улице Декабристов. Как показывают результаты полугодия, ликвидные объекты, которые расположены в востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком, не потеряли в уровне арендной ставки и в спросе у арендаторов. Также в 2022 году продолжился рост стоимости продажи помещений формата стрит-ритейл. В I квартале 2022 года средняя цена 1 кв.м. составила 115 633 руб. Рост стоимости составил 39% к стоимости начала года. Такой рост стоимости и спроса на помещения формата стрит-ритейл обусловлен предложением новых жилых комплексов Казани. Стоимость коммерческих помещений растет параллельно с ростом цен на жилую недвижимость. Помимо этого, наблюдается высокий спрос на инвестирование свободных капиталов в коммерческую недвижимость после февральских событий 2022 года. При этом, с марта 2022 года наблюдается снижение предложения на рынке продажи готового ГАБ и повышение цены за 1 м<sup>2</sup>. на объекты стрит-ритейла. Эти условия сейчас приводят к увеличению срока окупаемости помещений стрит-ритейла для инвесторов.

Длина и средняя ставка торговых коридоров Казани

Наименование района/торгового коридора	Длина торгового коридора км.	Ср ставка коридора июнь 2022
ул. Пушкина	1,2	1040
ул. Баумана	1,1	1402
ул. Островского	2,5	900
ул. Татарстан	1,61	1000
ул. Чернышевского	1,25	930
ул. Университетская	0,67	863
ул. Профсоюзная	1,37	850
ул. Карла Маркса	2,56	973
ул. Достоевского	1,53	1317
ул. Декабристов	5,43	1259
ул. Ибрагимова	2,94	750
ул. Проспект Ямашева	6,44	1284
ул. Рихарда Зорге	3,96	1651
ул. Проспект Победы	9,8	996
ул. Ершова	2,77	900
ул. Сибирский тракт	5,05	949
ул. Вишневого	1,76	1074
ул. Чистопольская	4,12	1155

Источник: UD Group

Сейчас в Казани активно обсуждается развитие популярного в крупных мегаполисах формата фудмоллов (гастромаркетов или фудмаркетов). Фудмолл - это пространство, которое объединяет в себе фермерский рынок, футкорт и зону для развлечений. При этом, чаще всего в зону футкорта заходят не только представители стритфуда и точки быстрого питания, но и крупные именитые рестораторы. Развитие этого направления видится особенно актуальным в связи с тем, что Казань официально признана гастрономической столицей России. В I квартале 2022 года Федеральная служба по интеллектуальной собственности выдала Казани свидетельство о регистрации статуса "Гастрономической столицы России". Наиболее вероятными площадками для создания фудмолла в Казани сейчас являются: Завод Крестовниковых, расположенный на берегу озера Кабан по адресу ул. Габдуллы Тукая, 154/1. Еще год назад создатель ресторанного холдинга Bulldozer Group Александр Орлов говорил о превращении здания обгоревшей мыловаренной фабрики братьев Крестовниковых в фудмолл с 30 арендаторами-корнерами. К реконструкции в этом году планирует приступить новый хозяин здания — учредитель строительной фирмы «Восток-С» Олег Новосельский. В реконструкцию фабрики Новосельский и его партнеры планируют вложить примерно 500–600 млн рублей. Полностью проект планируют подготовить к апрелю следующего года.

В I квартале 2022 года московский предприниматель Валерий Аржинт выкупил Московский рынок Казани. 9 лет город пытался избавиться от непрофильного актива, сделать это удалось только с существенным дисконтом. Один из наиболее вероятных вариантов — появление здесь подобию Московских Даниловского рынка или фудмолла «Депо». Партнер нового проекта в Казани — международный ресторанный холдинг Ginza Project. В Москве он развивает Даниловский рынок, который объединяет на одной площадке более 40 ресторанных концепций с национальной кухней из всех уголков мира, а также лавки для фермеров.

Стоимость покупки помещений формата street-retail, с распределением по районам Казани, руб. /м<sup>2</sup>

	Диапазон площади помещения, м <sup>2</sup>						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	0-1500
Приволжский	223 516	139 329	135 720	154 576	145 831	106 252	122 126
Советский	182 586	172 564	166 560	158 592	-	91 955	133 068
Кировский	132 124	152 031	126 835	119 021	101 397	90 000	114 737
Московский	190 766	159 127	113 097	117 617	94 302	92 401	100 426
Авиастроительный	132 039	109 354	85 980	97 356	84 135	105 895	102 520
Ново-Савиновский	176 491	149 995	136 546	122 837	125 964	116 505	123 872
Вахитовский	161 250	121 109	99 206	108 390	69 276	-	100 179

Источник: UD Group

### 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 продажи объектов, сопоставимых с объектом оценки.

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 являются:

Интернет-сайт Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческая организация СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/>).

веб-сайты и порталы частных объявлений: <https://www.avito.ru/>, <http://irr.ru>

веб-сайты агентств недвижимости: <http://www.miel.ru/>, <http://www.incom.ru/>, <http://www.best-realty.ru/>, <http://www.mian.ru>.

веб-портал купли-продажи объектов недвижимости «ЦИАН», «АВИТО» (<http://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru>).

На основании данных, опубликованных в открытых источниках, Оценщик произвел анализ цен предложений о продаже индивидуальных жилых домов и земельных участков, квартир, машиномест и гаражей, расположенных в районе расположения объекта оценки актуальных на дату оценки. Результаты проведенного анализа представлены далее в таблицах.

Табл. 10.5

Предложения к продаже земельных участков в ближайшей окрестности к объекту оценки

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена продажи, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник информации
1	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, Мамадышский тракт, 44	4000	1 900 000	4 750	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/279815527/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/279815527/</a>
2	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, Мамадышский тракт, 44Г	6500	3 400 000	5 230	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/279815529/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/279815529/</a>
3	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, Крымская ул.	7210	8 900 000	12 344	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276406805/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276406805/</a>
4	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	1679	14 900 000	8 874	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276402403/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276402403/</a>

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена продажи, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник информации
5	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Борисково	500	4 999 000	9 998	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._promnaznacheniya_2503630437">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._promnaznacheniya_2503630437</a>
6	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр	2200	13 000 000	5 909	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/278694087/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/278694087/</a>
	Минимум			4 750	
	Максимум			12 344	
	Среднее			7851	

*Источник информации: расчеты и анализ Оценщика*

Диапазон цен предложений о продаже земельных участков варьируется от 4 750 руб./кв. м до 12 344 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с локальным месторасположением, площадью, категорией земель и ВРИ (без учета ценообразующих факторов и значения торга).

*Табл. 10.6*

*Предложения к продаже офисных помещений в ближайшей окрестности к объекту оценки*

№п/п	Местоположение	Тип объекта	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Горки-3, Дубравная ул., 41к1	ПСН	429	12 500 000	29 138	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_429_m_2462332065">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_429_m_2462332065</a>
2	Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5	ПСН	164,8	4 944 000	30 000	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_dlya_vashego_biznesa_164.8_m_2212981493">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_dlya_vashego_biznesa_164.8_m_2212981493</a>
3	Республика Татарстан, Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, 12В	ПСН	175,2	5 500 000	31 393	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175.2_m_2684985060">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_175.2_m_2684985060</a>
4	Республика Татарстан, Казань, ул. Чкалова, 7А	ПСН	400	11 500 000	28 750	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2072771913">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_400_m_2072771913</a>
5	Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5	ПСН	105,5	3 798 000	36 000	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105.5_m_2404988013">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105.5_m_2404988013</a>
	Среднее значение				31 056	
	Минимальное значение				28 750	
	Максимальное значение				36 000	

*Источник информации: открытые источники, анализ Оценщика*

Диапазон цен предложений о продаже офисных помещений варьируется от 28750 руб./кв. м до 36000 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с локальным месторасположением, площадью, (без учета ценообразующих факторов и значения торга).

Табл. 10.7

## Предложения к аренде офисных помещений в ближайшей окрестности к объекту оценки

№п/п	Местоположение	Тип объекта	Площадь зданий, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м в ГОД	Источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, ул. Максимова, 41	ПСН	228,4	148 460	7 800	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2284_m_2603147582">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2284_m_2603147582</a>
2	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 4А	ПСН	73,0	43 800	7 200	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_73_m_2359290038">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_73_m_2359290038</a>
3	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	ПСН	165,0	99 000	7 200	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_2533165774">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_2533165774</a>
4	Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 32	ПСН	120	85 000	8 500	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2664646120">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2664646120</a>
5	Республика Татарстан, Казань, ул. Салиха Батыева, 5	ПСН	12	7 000	7 000	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_12_m_2666342758">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_12_m_2666342758</a>
Среднее значение					7 540	
Минимальное значение					7 000	
Максимальное значение					8 500	

Источник информации: открытые источники, анализ Оценщика

Диапазон цен предложений об аренде офисных помещений варьируется от 7000 руб./кв. м в год до 8500 руб./кв. м. в год. Данный разброс цен связан с локальным месторасположением, площадью, (без учета ценообразующих факторов и значения торга).

### 10.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Табл. 10.8

Элемент сравнения /фактор	Содержание	Интервал значения фактора, источник информации
Вид объекта недвижимости	От вида объекта недвижимости напрямую зависит его стоимость	Определяется индивидуально

Уторговывание	<p>Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель рассчитывает стоимость возможной покупки.</p> <p>Уторговывание является экономической корректировкой. Однако, эксперты сошлись во мнении, что сам по себе процесс уторговывания не является ценообразующим фактором, а определяет скорее стадию развития рынка, в связи с чем данная корректировка, являясь важной при заключении сделки, сохранена в рамках исследования, и условно вынесена в структуру распределения факторов.</p>	Определяется индивидуально
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня.	Определяется индивидуально
Условия продажи (предложения)	Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.	Определяется индивидуально
Период между датами сделок (предложений) и анализа	Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени.	Определяется индивидуально
Местоположение объекта недвижимости	Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в составляющую стоимости. Для недвижимости размещение объекта оценки описывается целым рядом характеристик – различия в расположении земельных участков в разных зонах, районах, в населенных пунктах разных категорий и т.д.	Определяется индивидуально
Тип объекта	Данный фактор учитывает различие в стоимости между отдельно стоящими зданиями и встроенными помещениями.	Определяется индивидуально
Функциональное назначение объекта	Данный фактор учитывает различие в функциональном назначении объектов, и, следовательно, возможности их использования.	Определяется индивидуально
Общая площадь, кв.м	Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв.м общей площади, чем объекты с большей площадью.	Определяется индивидуально
Благоустройство территории	<p>Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения - это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга - беседки, бани, бассейны, зоны для барбекю и прочие.</p> <p>Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.</p>	Определяется индивидуально
Физическое состояние здания	Техническое состояние здания в целом является функцией работоспособности отдельных конструктивных элементов и связей между ними. В процессе эксплуатации зданий их техническое состояние изменяется. Это выражается в ухудшении количественных характеристик работоспособности, в частности надежности.	Определяется индивидуально

Инженерное обеспечение	Данный фактор учитывает разницу в стоимости, сложившихся на аналогичные объекты в зависимости от наличия подключенных коммуникаций.	Определяется индивидуальн о
---------------------------	---	-----------------------------------

С целью выявления ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие открытые источники данных:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- предложения к продаже, опубликованные на общедоступных ресурсах: cian.ru, avito.ru;
- «Справочник оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022 г.;
- данные аналитического исследования «СтатРиэлт» по состоянию на 01.07.2022 г. (Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g>)

## 11. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей (п. 6 ФСО II).

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию п. 6 ФСО II).

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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (п. 14 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора (п. 21 ФСО №7).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта в долгосрочной перспективе.

#### 1. Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение Объекта – объект офисного назначения.

#### 2. Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемого объекта и инженерного обеспечения, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для текущего функционирования – производственно-складского назначения.

#### 3. Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объекта оценки – производственно-складское назначение, должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

#### 4. 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. Рассматриваемый объект обеспечивает максимальную продуктивность и наивысшую стоимость в его текущем назначении, производственно-складское назначение.

Согласно принципу НЭИ стоимость объекта оценки должна определяться, отталкиваясь от его наиболее эффективного использования (мы должны определять стоимость при том использовании, которое обеспечивает её наибольшую величину). В данном случае производственно-складское назначение, объект оценки – производственно-складские здания. Проведенный анализ показал, что использование объекта оценки в качестве производственно-складского назначения надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо.

С учетом специфики оцениваемого объекта (разрешенное использование, местоположение и его физические характеристики), единственно возможным вариантом наиболее эффективного использования – использование его по назначению - под офисную недвижимость.

**ВЫВОД:** Наиболее эффективное использование оцениваемых помещений с учетом физической возможности, финансовой целесообразности, максимальной продуктивности и законодательно разрешенных вариантов использования – использование его по назначению. Таким образом, наиболее эффективное использование оцениваемых помещений – использование их по назначению - под офисную недвижимость.

## 12. Описание процесса оценки

### 12.1. Этапы проведения оценки<sup>5</sup>

В соответствии с п. 1 ФСО III. Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

## 13. Характеристика подходов оценки рыночной стоимости

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2021 N 200, разд. I. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки."

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2021 N 200, разд. II).

---

<sup>5</sup> В соответствии с ФСО III

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2021 N 200, разд. III).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2021 N 200, разд. IV).

Согласование результатов

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".

### **13.1. Описание подходов и методов оценки рыночной стоимости**

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

1. затратный подход;
2. сравнительный подход;
3. доходный подход.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2021 N 200, разд. I).

#### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

### **Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.
  - a) В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.
  - b) В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:
  - c) определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
  - d) прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
  - e) определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 1) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- 2) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализации денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
  - a) вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
  - b) сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
  - c) срок полезного использования объекта оценки;
  - d) специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

### **Затратный подход**

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

### **13.2. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке**

В соответствии с п. 2 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200, в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Цель настоящей оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Объект оценки - Недвижимое имущество, расположенного по адресу: Тульская обл., Щекинский р-н, г. Щекино, ул. Южная, д. 5.

Согласно п. 24, в ФСО № 7, 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 рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Заказчиком предоставлена техническая документация на объект оценки, отсутствуют данные об основных строительных параметрах объекта капитального строительства, так же объект оценке представляет собой типичный объект коммерческой недвижимости района расположения объекта оценки, что затрудняет проведение расчета в рамках затратного подхода

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200 и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик в настоящей работе не использует затратный подход в процессе оценки объекта оценки.

Согласно п. 23, в ФСО № 7, 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.

Оценщик выявил рынок аренды помещений производственно-складского назначения в районе расположения объекта оценки, что позволяет провести анализ генерации возможных доходов и расходов от эксплуатации объекта оценки. Таким образом, возможно, провести расчет чистого операционного дохода от сдачи данного имущества в аренду.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200 и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик в настоящей работе использует доходный подход в процессе оценки объекта оценки.

Согласно п. 22, в ФСО № 7, 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;
- 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.

Так как Оценщик располагает доступной для анализа информацией о предложениях и характеристиках объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, в районе расположения объекта оценки, Оценщик счел возможным применение сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200 и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик в настоящей работе использует сравнительный подход в процессе оценки объекта оценки.

В соответствии с п. 3 Федерального Стандарта Оценки "Подходы и методы оценки" (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г., № 200, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты

Последовательность расчетов включала:

- расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом;
- расчет стоимости объекта оценки доходным подходом;
- согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов;
- заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов.

## 14. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

### 14.1. Определение рыночной стоимости объектов сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж)

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.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом. Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учётом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках и предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки;

отбор информации с целью повышения её достоверности, и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

сопоставление объекта оценки и отобранных для сравнения аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке, по отдельным критериям. Корректировка цены оцениваемого объекта;

определение итоговой стоимости оцениваемого объекта, путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

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.). Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учётом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В рамках Сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж.

### **Выбор объектов-аналогов для расчета земельного участка**

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, категории земель, площади.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной выше, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем.

Из представленных в обзоре рынка объекта оценки предложений п 10.5, актуальных на дату оценки, Оценщик отобрал 3 аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки по местоположению, площади и категории земель. Данные, о которых представлены в таблице далее по тексту. Описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

*Табл. 14.1*

*Описание объектов-аналогов для расчета земельного участка*

<b>Характеристики (элементы сравнения)</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Борисково	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр
Характеристика местоположения	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Период между датами сделок (предложений) и оценки	дек.22	дек.22	дек.22
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Для строительство хозяйственно-бытовых сооружений	Для строительство хозяйственно-бытовых сооружений	Для строительство хозяйственно-бытовых сооружений

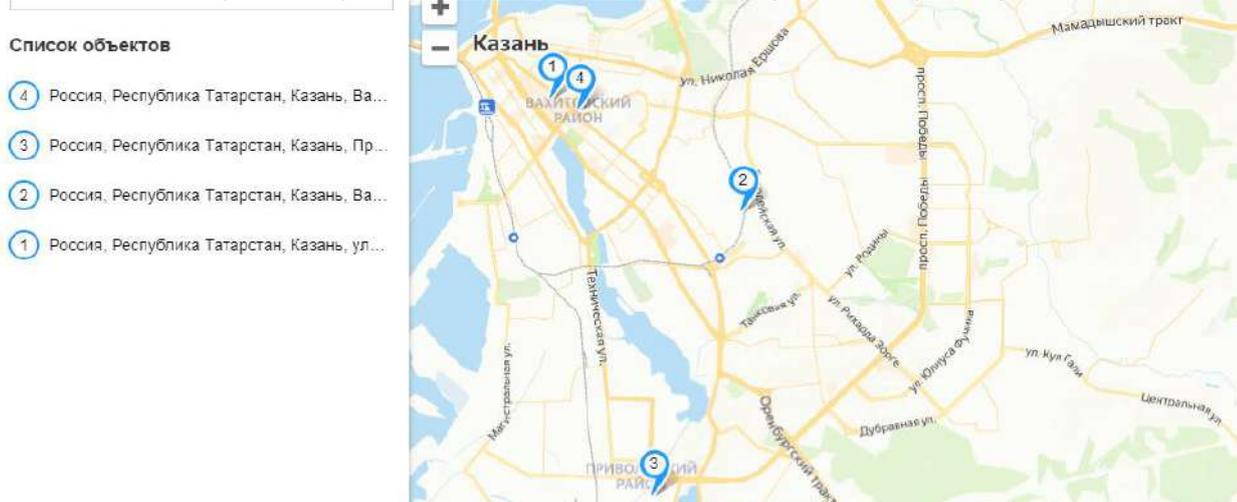
Общая площадь, кв. м	1 680	500	2 200
Форма участка	Правильная	Правильная	Правильная
Коммуникации	по границе	по границе	по границе
Благоустройство	Огражден	Огражден	Огражден
Цена предложения, руб.	14 900 000	4 999 000	13 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	8 869	9 998	5 909
Источник информации	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276402403/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276402403/</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._promnaznacheniya_2503630437">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._promnaznacheniya_2503630437</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/278694087/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/278694087/</a>

Источник информации: анализ Оценщика

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

Рис. 14.1

Карта-схема расположения оцениваемого объекта (земельного участка) и объектов-аналогов



Источник информации: анализ оценщика, Интернет-портал Яндекс карты <https://yandex.ru/maps>

Где:

Объект №1 – Объект №1 – исследуемый объект

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

### Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам-аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

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

Проведенный анализ оцениваемый объект, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относится объект оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога. Использование других элементов сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках данного Отчета использовались относительные поправки, которые вносятся путем умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и оцениваемого объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Расчет стоимости оцениваемого объекта приведен далее в таблице.

Табл. 14.2

## 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	500	2 200
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	8 869	9 998	5 909
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	8 071	9 098	5 377
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	8 071	9 098	5 377
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	8 071	9 098	5 377
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	8 071	9 098	5 377
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	8 071	9 098	5 377
Местоположение/выход на красную линию	Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Борисково	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр
Корректировка		-	0,0%	0,0%	0,0%

Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	8 071	9 098	5 377
	Общая площадь, кв. м.	769,0	1 680	500,0	2 200
	Корректировка	-	14,2%	-7,1%	19,6%
	Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
Физические характеристики	Корректировка	-	0%	0%	0%
	форма/наличие построек под снос	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
Корректировка	[%]	-	14,2%	-7,1%	19,6%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	9 218	8 456	6 429
	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Экономические характеристики	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.	-	9 218	8 456	6 429
Общая валовая коррекция	-	-	23,2%	16,1%	28,6%
Весовой коэффициент	-	-	0,328927	0,381638	0,289435
Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	8 120			
Рыночная стоимость	руб.	6 244 239			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.3  
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	500	2 200
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	8 869	9 998	5 909

Корректировка на уторговывание	[%]	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	6 989	7 878	4 656
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 878	4 656
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 878	4 656
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 878	4 656
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 878	4 656
Местоположение/выход на красную линию	Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Борисково	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр
	Корректировка	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Корректировка	[%]	-	-20,0%	-20,0%	-20,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	5 591	6 303	3 725
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м.	295,0	1 680	500,0	2 200
	Корректировка	-	14%	14%	14%

	Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	форма/наличие построей под снос	не пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет
	Корректировка	-	-26,00%	-26,00%	-26,00%
Корректировка	[%]	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	4 920	5 546	3 278
	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Экономические характеристики	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.	-	4 920	5 546	3 278
Общая валовая коррекция	-	-	53,2%	53,2%	53,2%
Весовой коэффициент	-	-	0,333333	0,333333	0,333333
Средневзвешенная стоимость	руб./кв. м.	4 582			
Рыночная стоимость	руб.	1 351 554			
К.н. 16:50:010215:466	38 кв.м.	174 098,00			
К.н. 16:50:010215:467	230 кв.м.	1 053 754,00			
К.н. 16:50:010215:478	27кв.м.	123 702,00			

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Расхождение результатов оценки

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения величины рыночной стоимости объекта определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Первый блок корректировок (Рыночные (базовые) корректировки) определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Общая чистая коррекция – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине.

Весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются обратно пропорционально величине валовой коррекции. Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$D = 1 / (2 * n) + (1 - \text{ЕСЛИ}(\text{СУММ}(\text{ОВК}) = 0; 1/n; \text{ОВК аналога} / \text{СУММ}(\text{ОВК}))) / (2 * (n - 1)), \text{ где}$$

D – весовые коэффициенты;

n – количество аналогов;

ОВК – общая валовая коррекция;

ОВК аналога – общая валовая коррекция аналога, для которого рассчитывается весовой коэффициент.

Из всех показателей вариации среднееквадратическое отклонение в наибольшей степени используется для проведения других видов статистического анализа. Однако среднееквадратическое отклонение дает абсолютную оценку меры разбросанности значений, и чтобы понять, насколько она велика относительно самих значений, требуется относительный показатель. Такой показатель называется он коэффициент вариации.

Формула коэффициента вариации<sup>6</sup>:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} * 100\%$$

где

$\sigma$  — это среднееквадратическое отклонение;

$\bar{x}$  – среднее значение.

Данный показатель измеряется в процентах (если умножить на 100%).

В статистике принято, что, 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 до 10% (изменчивость вариационного ряда незначительная), Оценщик счел возможным использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе сравнительного подхода взвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

#### **Описание и расчет вносимых корректировок**

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

<sup>6</sup> Источник информации: <https://studfiles.net/preview/5316293/page:3/>

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв. м). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

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;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

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

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$\text{Цп} = \text{Цд} * (1 + \text{К}\%) \text{ или } \text{Цп} = \text{Цд} + \text{Ка}, \text{ где}$$

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировок;

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

(1+К%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

Состав передаваемых прав

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки.

На объект оценки оформлено право собственности. Объекты аналоги №№1-3 имеют право собственности (оформлены), корректировка не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Никакие особые условия финансирования при передаче прав на объекты-аналоги не были выявлены. Введение корректировки не требуется.

Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), определяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта.

Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (рыночные условия, свободная продажа).

Время продажи/предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

Объявления по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Анализируя текущую ситуацию на рынке, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов.

Корректировка вносилась на основании данных справочника оценщика Статриэлт.

Табл. 14.4  
Значение корректировки

Наименование	Значение корректировки		
	Среднее значение	Расширенный диапазон	
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,91	0,85	0,96

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>

В качестве корректировки на торг для всех объектов-аналогов принимается значение скидки на активном рынке – 9% под офисную застройку, среднее значение из представленного интервала.

Корректировка на местоположение

Корректировка на данный фактор учитывает удаленность транспортную доступность, удобства подъезда и т.п.,

Корректировка не требуется.

Корректировка на красную линию

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. 14.5  
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	0,80	0,95	0,87

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2903-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Корректировка взята по нижней границе, учитывая отсутствие доступа к участкам составит 0,8/1-1 = - 20,0%.

На форму, возможность застройки индивидуальным объектом.

Корректировка вносилась по данным Статриэлт.

Табл. 14.6  
Корректировка на форму, возможность застройки

Группа	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 и благоприятные 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 пересеченным 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	0,93	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

Источник информации <https://statrielt.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%.

Корректировка на категорию земель и назначение

Категория оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения промышленного объекта. Объекты-аналоги №1 - №3 имеют аналогичную категорию земель и сопоставимый вид разрешенного использования, корректировки не вводятся.

Корректировка на наличие улучшений

Объекты оценки принят как условно свободный, объекты Аналоги свободны от построек. Ввод корректировки не требуется.

Корректировка на площадь

Площади объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка отличаются. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Табл. 14.7  
Матрица коэффициентов

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R2 коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,648	-0,17	$K s = (S_o/S_a)^{-0,17}$

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2895-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2022-goda>

$$K s = (S_o/S_a)^{-0,17}$$

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.

Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Табл. 14.8  
Расчет корректировки

Показатель	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь участка, (кв. м)	769,00	1 680,00	500,00	2 200,00
Коэф		1,14	0,93	1,20
Корректировка на общую площадь	-	14,21%	-7,06%	19,57%
Общая площадь участка, (кв. м)	295,00	1 680,00	500,00	2 200,00

Коэф	1,34	1,09	1,41
Корректировка на общую площадь	34,41%	9,38%	40,72%

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Для участков с кад. №№ 16:50:010215:466; 16:50:010215:467; 16:50:010215:478, расчет произведен для общей площади, так как они граничат между собой, не имеют отдельного доступа, неправильной формы и по отдельности не представляют собой экономического смысла.

Корректировка на снос ветхих зданий

*Табл. 14.9*  
*Значения корректировок*

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	1,03	0,92

*https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda*

Корректировка не требуется.

Корректировка на коммуникации

Корректировка вносилась на основании данных справочника оценщика Статриэлт.

*Табл. 14.10*  
*Корректировка на коммуникации*

№	Системы коммуникаций	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,18	1,12
2	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
3	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
4	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
5	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,20	1,12

*Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda*

Корректировка не требуется

### **Выбор объектов-аналогов для расчета нежилого здания и помещений**

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. 14.11

Описание объектов-аналогов для расчета здания по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56

Характеристики (элементы сравнения)	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Местоположение	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, ул. Гали Динмухаметова, 14	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Волгоградская ул., 7	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, Проточная ул., 8
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Период между датами сделок (предложений) и оценки	август 2022	август 2022	август 2022
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж	2	9	9
Общая площадь, кв. м	1065	4686,8	4212,6
Общая площадь земельного участка, кв. м	1500	2402	2051
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Техническое состояние помещений	стандарт	стандарт	стандарт
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение и канализация	Электричество, отопление, водоснабжение и канализация	Электричество, отопление, водоснабжение и канализация
Тип парковки	организованная	организованная	организованная
Цена предложения, руб.	50 000 000	170 000 000	169 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	46 948	36 272	40 118
Источник информации	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/281104384/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/281104384/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269088119/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269088119/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/277298023/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/277298023/</a>

Источник информации: анализ Оценщика

Табл. 14.12

Описание объектов-аналогов для расчета административных помещений по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56

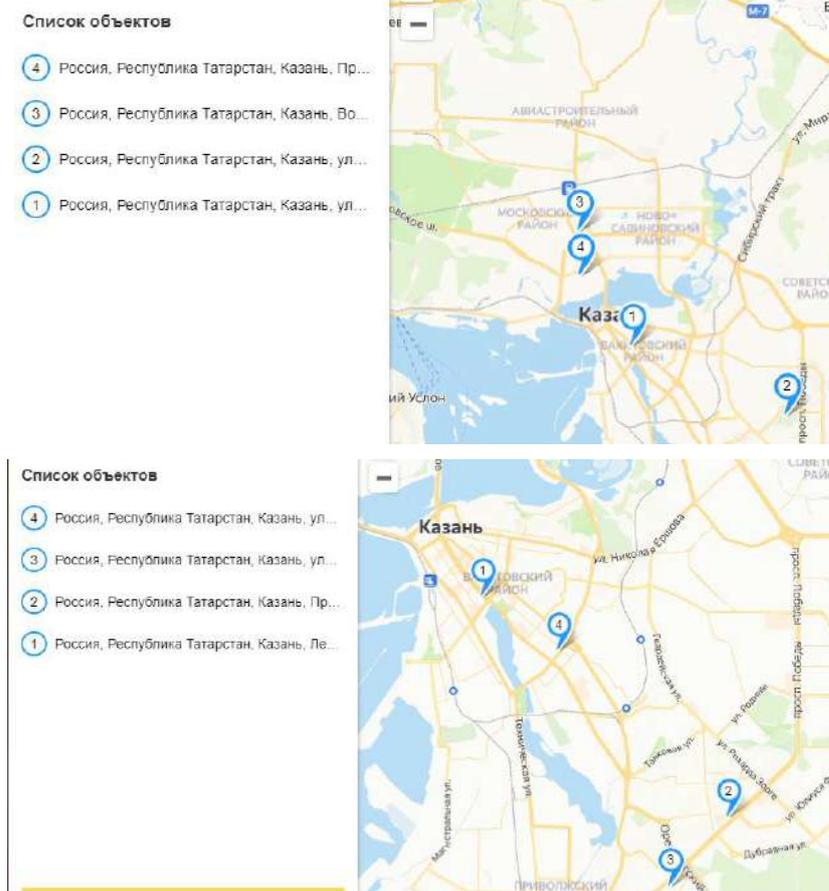
Характеристики (элементы сравнения)	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Горки-3, Дубравная ул., 41к1	Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, 12В
Состав передаваемых прав на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение

Период между датами сделок (предложений) и оценки	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН
Этаж	цоколь	цоколь	цоколь
Общая площадь, кв. м	429	164,8	175,2
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Техническое состояние помещений	улучшенная	без отделки	улучшенная
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение и канализация	Электричество, отопление, водоснабжение и канализация	Электричество, отопление, водоснабжение и канализация
Тип парковки	организованная	организованная	организованная
Цена предложения, руб.	12 500 000	4 944 000	5 500 000
Цена предложения, руб./кв. м	29 138	30 000	31 393
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_429_m_2462332065">https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_429_m_2462332065</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimos_t/pomeschenie_dlya_vashego_biznesa_164.8_m_2212981493">https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimos_t/pomeschenie_dlya_vashego_biznesa_164.8_m_2212981493</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_175.2_m_2684985060">https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_175.2_m_2684985060</a>

*Источник информации: анализ Оценщика*

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

Карта-схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источник информации: анализ оценщика, Интернет-портал Яндекс карты <https://yandex.ru/maps>

Где:

Объект №1 – Объект №1 – исследуемый объект;

Объект №2 – объект-аналог №1;

Объект №3 – объект-аналог №2;

Объект №4 – объект-аналог №3.

### Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

В силу того, что представленные объекты имеют свои качественные особенности, для обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта объектам-аналогам при нахождении средней величины цены продажи необходимы корректировки.

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

Проведенный анализ оцениваемый объект, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относится объект оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога. Использование других элементов сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках данного Отчета использовались относительные поправки, которые вносятся путем умножения цены продажи сопоставимого объекта или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках сопоставимого объекта и оцениваемого объекта. Если объект оценки лучше сопоставимого объекта, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Расчет стоимости оцениваемого объекта приведен далее в таблице.

Табл. 14.13

## 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		29 138	30 000	31 393
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		29 138	30 000	31 393
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		29 138	30 000	31 393
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-9,6	-9,6	-9,6
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 340	27 120	28 379
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 340	27 120	28 379
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.		26 340	27 120	28 379
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	без отделки	улучшенная
Корректировка, %		0	19	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 340	32 273	28 379
Общая площадь, кв.м.	39,4	429	164,8	175,2
Корректировка, %		29	15	15
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		33 979	37 114	32 636
Отдельный вход	Нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-7	-7	-7
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 600	34 516	30 351
Этаж расположения	цоколь	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 600	34 516	30 351
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	46	51	32
Промежуточный показатель		0,643	0,604	0,753
Весовые коэффициенты	%	32,16%	30,20%	37,64%
Цена с учетом удельного веса		10 163	10 425	11 423
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	32 011			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	1 261 228			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.14

## 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		29 138	30 000	31 393
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок

Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		29 138	30 000	31 393
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		29 138	30 000	31 393
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-9,6	-9,6	-9,6
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 340	27 120	28 379
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 340	27 120	28 379
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Горки-3, Дубравная ул., 41к1	Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, 12В
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 340	27 120	28 379
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	без отделки	улучшенная
Корректировка, %		0	19	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 340	32 273	28 379
Общая площадь, кв.м.	160,2	429	164,8	175,2
Корректировка, %		11	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		29 238	32 273	28 379
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		29 238	32 273	28 379
Этаж расположения	1	цоколь	цоколь	цоколь
Корректировка, %		5	5	5
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		30 700	33 886	29 798
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	26	34	15
Промежуточный показатель		0,653	0,545	0,802
Весовые коэффициенты	%	32,66%	27,24%	40,11%
Цена с учетом удельного веса		10 025	9 229	11 951
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	31 206			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	4 999 191			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.15

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

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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.	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
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. 14.16*

*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

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
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.	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. 14.17

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.Левобулачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5	Республика Татарстан, Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, 12В	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Экопарк

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3 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.	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. 14.18*

*Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости*

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб. с учетом НДС		46 948	36 272	40 118
Площадь строения, кв.м.	2339,2	1065	4686,8	4212,6
Площадь земельного участка, кв.м.	769	1500	2402	2051
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий	0,33	1,41	0,51	0,49
Корректировка, руб	-	-8 770	-1 462	-1 299
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	38 178	34 810	38 819
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		46 948	36 272	40 118
Тип помещения	осз	осз	осз	осз
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		46 948	36 272	40 118
Условия финансирования	За счет собственных средств; безналичный расчет; без	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

рассрочки оплаты				
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		46 948	36 272	40 118
Дата предложения	15.12.2022	15.06.2022	15.06.2022	15.06.2022
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		46 948	36 272	40 118
Предложение/сделка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректирующий коэффициент		-9,6%	-9,6%	-9,6%
Местоположение	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, ул. Гали Динмухаметова, 14	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Волгоградская ул., 7	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, Протоchnая ул., 8
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		42 441	32 790	36 266
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		42 441	32 790	36 266
Корректирующий коэффициент на величину площади		-13,89%	14,12%	11,83%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		36 547,90	37 418,35	40 555,21
Корректирующий коэффициент на этаж		-1%	0%	1%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		36 182,42	37 418,35	40 960,76
Корректирующий коэффициент на красную линию		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		36 182,42	37 418,35	40 960,76
Состояние здания	улучшенная	требует отделки	улучшенная	требует отделки
Корректировка на состояние, %		19%	0%	19%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб		43 057,08	37 418,35	48 743,31
Общая процентная корректировка, рассчитанная по модулю		43%	24%	41%
Промежуточный показатель		0,600	0,782	0,619
Весовые коэффициенты		29,98%	39,08%	30,93%
Цена с учетом удельного веса		12 910,14	14 624,62	15 077,34
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	42 612			
Рыночная стоимость единого объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	99 678 239			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	6 244 239			

Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	93 434 000
--	------------

Источник информации: расчеты Оценщика

#### Расхождение результатов оценки

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения величины рыночной стоимости объекта определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Первый блок корректировок (Рыночные (базовые) корректировки) определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Общая чистая коррекция – это алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок.

Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине.

Весовые коэффициенты учитывают диапазон разброса общей валовой коррекции и назначаются обратно пропорционально величине валовой коррекции. Весовые коэффициенты рассчитываются по формуле:

$$D = 1/(2*n) + (1 - \text{ЕСЛИ}(\text{СУММ}(\text{ОВК})=0; 1/n; \text{ОВК аналога} / \text{СУММ}(\text{ОВК}))) / (2*(n-1)), \text{ где}$$

D – весовые коэффициенты;

n - количество аналогов;

ОВК – общая валовая коррекция;

ОВК аналога - общая валовая коррекция аналога, для которого рассчитывается весовой коэффициент.

Из всех показателей вариации среднееквадратическое отклонение в наибольшей степени используется для проведения других видов статистического анализа. Однако среднееквадратическое отклонение дает абсолютную оценку меры разбросанности значений, и чтобы понять, насколько она велика относительно самих значений, требуется относительный показатель. Такой показатель называется он коэффициент вариации.

Формула коэффициента вариации<sup>7</sup>:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}} * 100\%$$

где

$\sigma$  — это среднееквадратическое отклонение;

x - среднее значение.

Данный показатель измеряется в процентах (если умножить на 100%).

В статистике принято, что, 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.).

<sup>7</sup> Источник информации: <https://studfiles.net/preview/5316293/page:3/>

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.

### **Описание и расчет вносимых корректировок**

В соответствии п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчётов используются сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

Использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным, т.к. в общем случае объекты отличаются по площади. При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов жилой недвижимости участники рынка оперируют, как правило, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади (руб./кв. м). Данный показатель является универсальным для рынка жилой недвижимости.

Таким образом, в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Применяя сравнительный подход к оценке, Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

При расчёте в цены объектов-аналогов все корректировки вносятся от объекта-аналога к объекту оценки, таким образом, происходит «сглаживание отличий» в ценах.

Корректировки со знаком «-» являются понижающими, т.е. применяются к сопоставимым объектам в том случае, если оцениваемый объект хуже по тем или иным показателям сравнения.

Корректировки со знаком «+» являются повышающими, т.е. применяются к объектам-аналогам в том случае, если оцениваемый объект лучше по тем или иным показателям сравнения.

При отсутствии различий по элементам сравнения между оцениваемым объектом и объектом-аналогом корректировки не применяются, т.е. корректировка равна «0».

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;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

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

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$\mathbf{Цп = Цд * (1 + К\%) \text{ или } Цп = Цд + Ка, \text{ где}}$$

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировок;

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

К% - относительная корректировка в %;

(1+К%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

#### Состав передаваемых прав

Данная корректировка отображает разницу в стоимости объектов при различии имущественных прав на них. Корректировка вводится в стоимости объектов-аналогов, предлагаемых к продаже, имущественные права на которые отличаются от имущественных прав рассматриваемого объекта оценки.

На объект оценки оформлено право собственности. Объекты аналоги №№1-3 имеют право собственности (оформлены), корректировка не требуется.

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Никакие особые условия финансирования при передаче прав на объекты-аналоги не были выявлены. Введение корректировки не требуется.

#### Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отображает разницу в стоимости 1 кв. м объекта оценки и объектов аналогов, предлагаемых к продаже по альтернативной продаже. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи (чистой продажи), предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения объекта.

Ввиду того, что при альтернативной сделке покупатель связан с ожиданием подбора продавцом иного жилья взамен продаваемого, цены на альтернативную сделку ниже цен при чистой продаже. В данном случае корректировки не вносились. Все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (рыночные условия, свободная продажа).

#### Время продажи/предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки. Объявления по продаже объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

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

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». Величина корректировки на торг составит -9,6% в среднем размере диапазона. На основании данных справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Табл. 14.19  
Скидка на торг (уторговывание)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	4,4	10,6	7,5
2	Офисные объекты класса С и ниже	5,7	13,5	9,6

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Корректировка, равна - 9,6%.

#### Расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{з\text{у}}/S_{з\text{д}}$$

Величина  $S'$  отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai$$

где:  $S'o$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$  - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для  $i$ -того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$$

где:  $C_{з\text{у}}$  - стоимость 1 кв. м земельного участка, которая составила 8120 руб/кв.м.

Табл. 14.20

Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов

Наименование показателя	Обозначение	Значение показателя			
		объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Площадь здания, кв.м.	$S_{з\text{д}}$	2339,2	1065	4686,8	4212,6
Размер земли, кв.м.	$S_{з\text{у}}$	769	1500	2402	2051
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м. здания, кв.м./кв.м.	$S'$	0,33	1,41	0,51	0,49
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.	$\Delta S'i$	-	-8 770	-1 462	-1 299
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.	$K$	-	38 178	34 810	38 819

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

#### Месторасположение

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров: расположение в зависимости от удаления от центра, относительно административных округов и ценовых зон.

Корректировка не требуется.

#### Функциональное назначение

Функциональное назначение оцениваемого объекта – офисное, так же, как и у объектов-аналогов.

#### Этаж

Корректировка на расположение в здании вводится на основании данных справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Далее, для расчета корректировки, используем ниже приведенную формулу.

$$K = \left( \frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} \right) - 1 \times 100\%$$

где:

$K$  – корректировка на этаж

$K_{\text{оц}}$  – расчетный коэффициент объекта оценки;

$K_{\text{ан}}$  – расчетный коэффициент объекта-аналога.

Табл. 14.21

Расчет корректировки на этаж

№	Офисных и других общественных помещений:	Нижняя граница	Верхняя граница	Средняя граница
1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,99	0,89
2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,06	0,95
3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,04	1,02
4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно-торговая недвижимость 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.

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

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.

Табл. 14.22

Расчет корректировки на этаж

Параметры расчета / объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Помещения на 1 этаже, кв. м	584,80	532,50	467,40	468,07
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Помещения на 2 этаж и выше, кв. м	1169,60	532,50	3743,40	3276,47
Коэффициент	0,98	0,98	0,98	0,98
Помещения в цоколе, кв. м	584,80	0,00	0,00	0,00
Коэффициент	0,95	0,95	0,95	0,95
Помещения в подвале, кв. м	0,00	0,00	476,00	468,07
Коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89
Итого, кв. м	2 339,20	1 065,00	4 686,80	4 212,60
Итоговый коэффициент	0,978	0,990	0,973	0,972
Корректировочный коэффициент		0,99	1,000	1,01
Корректировка		-1%	0,0%	1%

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.

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

Корректировка для помещений была определена согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2021:

Табл. 14.23

## Зависимость стоимости продажи от площади

Объект оценки	Площадь, кв.м	до 125	125-300	300-750	750-1500	1500-5000	от 5000
		до 125	1	1,15	1,29	1,44	1,47
	125-300	0,87	1,00	1,11	1,25	1,27	1,57
	300-750	0,78	0,90	1,00	1,12	1,14	1,40
	750-1500	0,69	0,80	0,89	1,00	1,02	1,25
	1500-5000	0,68	0,79	0,88	0,98	1,00	1,23
	от 5000	0,55	0,64	0,71	0,80	0,81	1,00

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

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. 14.24

## Зависимость стоимости продажи от площади

назначение	K торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,19	0,577
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,27	0,593

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2887-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2022-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.

Табл. 14.25

## Расчет корректировки на площадь для зданий

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв.м	2 339,20	1 065,00	4 686,80	4 212,60
(S <sub>o</sub> /S <sub>a</sub> )		2,20	0,50	0,56
Корректировка на площадь		-13,89%	14,12%	11,83%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

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.

Табл. 14.26  
Корректирующие коэффициенты на состояние

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,94	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,63	0,85	0,73
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,57	0,46

Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое техническое состояние. Корректировка не требуется.

Внесение поправки на 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://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2698-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>)

Табл. 14.27  
Корректировки на качество отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,96	0,89
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	1,10	1,06
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)	1,06	1,19	1,12
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с	1,03	1,14	1,08

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей			
<i>Источник информации: <a href="https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda">https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda</a></i>				

Следовательно, для объектов-аналогов без отделки корректировка составит 1,06/0,89 -1= 19,0%.

#### 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. 14.28*

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,93	0,92	0,94

*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 0,93/1,0 - 1= - 7,0%.

### 14.2. Определение рыночной стоимости на основе доходного подхода

#### 14.2.1. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом (метод прямой капитализации)

##### Методология доходного подхода

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость объектов определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящие доход объекты с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения средств с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемые объекты рассматриваются в первую очередь как объект, целью функционирования которого должно являться получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данных объектов.

В настоящем отчете с учетом доступной информации для вынесения решения о стоимости Объекта, полученной с применением доходного подхода, использовался метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости объектов, при этом стоимость (V) определяется путем деления дохода (I) на коэффициент капитализации (R):

$$V = \frac{I}{R}$$

Определение стоимости объекта на базе общего коэффициента капитализации (R<sub>0</sub>) выполняется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0}$$

где NOI - чистый операционный доход (ЧОД).

### **14.2.2. Основные этапы метода**

Определение потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа деятельности аналогичных доходных объектов, действующих цен и тарифов на рынке аренды и определение оптимальной (рыночной) ставки арендной платы.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных платежей.

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД) путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки.

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД или NOI) путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.

Выбор коэффициента капитализации (дисконтирования) и способа пересчета чистого дохода в стоимость объекта оценки.

Расчет стоимости объекта оценки путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

### **14.2.3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

В качестве дохода от эксплуатации объекта оценки рассматривается арендная плата за помещения. За размер арендной платы принимается средняя рыночная арендная ставка для аналогичных помещений и условий эксплуатации.

Определение потенциального валового дохода может быть осуществлено двумя вариантами:

1. Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для устранения разницы между объектами-аналогами и объектом оценки, необходимо произвести корректировки так, чтобы аналог был настолько похожим на оцениваемый объект, насколько это возможно.

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов, не обремененных долгосрочными договорами аренды.

Другим способом получения потенциального валового дохода может быть использование информации, предоставленной владельцем доходоприносящего объекта. На основании фактических данных о полученных от эксплуатации объекта доходах за прошедший период и применяемых на момент оценки арендных ставках можно сделать прогноз о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов, обремененных долгосрочными договорами аренды или для объектов, имеющих историю сдачи в аренду на рыночных условиях.

Расчет арендных ставок выполнен с применением метода сравнения рыночных продаж.

Применение метода сравнения продаж включает в себя следующую последовательность действий:

4. подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
5. определение единиц сравнения и проведение анализа по каждой единице;
6. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);
7. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
8. определение по каждому из элементов корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
9. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;

10. расчет рыночной стоимости прав на объект оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных по сдаче в аренду объектов, размещенных в сети интернет.

В качестве единицы сравнения для помещений выбрана ставка аренды предложения сопоставимого объекта за один квадратный метр в год.

Коммерческие условия договоров аренды: Ставка аренды указана в рублях, без учета коммунальных расходов, без учета эксплуатационных расходов, с учетом НДС.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную ставку аренды объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами, аналогичными оцениваемому.

В ходе анализа рынка были отобраны аналоги (информация приведена ниже), наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным элементам сравнения:

1. Относящимся к факторам стоимости:

месторасположению;

целевому назначению и текущему использованию;

качественным и количественным характеристикам: площади, наличие коммуникаций, конструктивным характеристикам и техническому состоянию.

2. Относящимся к характеристикам сделок:

- условиям финансирования (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи);
- условиям платежа (платеж денежными средствами);
- обстоятельствам совершения сделки (объекты представлены на открытом рынке в форме публичной оферты);
- изменению цен на коммерческие объекты за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

Табл. 14.29

Характеристики объектов-аналогов административных помещений

Характеристика сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_228.4_m_2603147582">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_228.4_m_2603147582</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_73_m_2359290038">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_73_m_2359290038</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_2533165774">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_165_m_2533165774</a>
Местонахождение	Республика Татарстан, Казань, ул. Максимова, 41	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 4А	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25
Стоимость ставки аренды (руб./кв.м./год, с учетом НДС) без коммунальных платежей	7 800	7 200	7 200
Арендуемая площадь, кв.м.	228,4	73,0	165,0
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)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Этаж расположения	1	1	1
Состояние отделки	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Отдельный вход	есть	есть	есть
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное

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

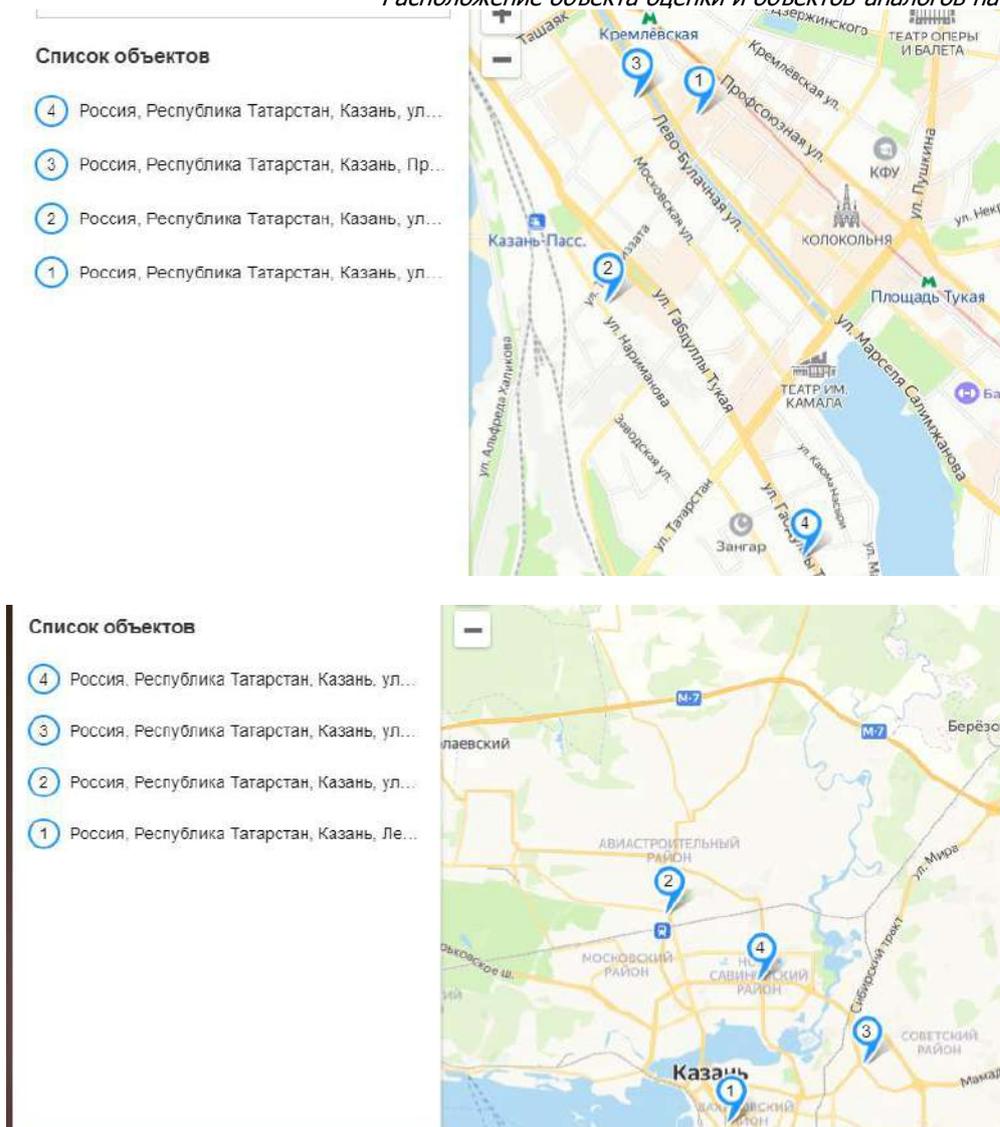
Табл. 14.30

## Характеристики объектов-аналогов административного здания

Характеристика сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_850_m_2547725692">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_850_m_2547725692</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/279931458/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/279931458/</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/268244436/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/268244436/</a>
Местонахождение	Республика Татарстан, Казань, ул. Нариманова, 15А	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Право-Булачная ул., 19	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	9 882	10 154	7 800
Арендваемая площадь, кв.м.	850	650	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)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Этаж расположения	3	3	3
Состояние отделки	улучшенная	улучшенная	без отделки
Отдельный вход	Административное	Административное	Административное
Назначение	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_850_m_2547725692">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_850_m_2547725692</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/rent/commercial/279931458/">https://kazan.cian.ru/rent/commercial/279931458/</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.

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Источник информации: <https://yandex.ru/map-constructor/>

### Выбор единицы и элемента 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 (<https://www.avito.ru/>, [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.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

Расчет арендной ставки для оцениваемых объектов представлен далее в таблице.

### Обоснование применяемых корректировок

Аналоги для объекта оценки подбирались исходя из следующих характеристик:

- тип объекта – помещения производственно-складского назначения;
- тип сделки – аренда;
- условия финансирования – типичные;
- дата предложения – объявление актуально на дату оценки;

• Таким образом, внесение корректировок по следующим параметрам не требуется:

- вид передаваемых прав;
- условия финансирования;
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и датой исследования);
- тип объекта;
- класс качества объекта;
- функциональное назначение объекта;
- состояние здания;
- состояние подъездных путей;
- тип парковки;
- состав коммуникаций;
- дополнительное оборудование, мебель.

#### Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата проведения оценки – 15 декабря 2022 г., объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки. Величина корректировки равна 0%.

#### Корректировка на торг

Отличие цены предложения от цены сделки (корректировка на торг)

Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга». Величина корректировки на торг составит -8,5% в среднем размере диапазона, учитывая расположение и состояние объекта. На основании данных справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Табл. 14.31

Скидка на торг (уторговывание)

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При аренде объектов				
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	4,4	10,6	7,5
2	Офисные объекты класса С и ниже	4,7	12,3	8,5

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Корректировка, равна - 8,5%.

#### Месторасположение

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров: расположение в зависимости от удаления от центра, относительно административных округов и ценовых зон.

Корректировка не требуется.

#### Функциональное назначение

Функциональное назначение оцениваемого объекта – офисное, так же, как и у объектов-аналогов.

#### Этаж

Корректировка на расположение в здании вводится на основании данных справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.

Далее, для расчета корректировки, используем ниже приведенную формулу.

$$K = \left( \frac{K_{оц}}{K_{ан}} \right) - 1 \times 100\%$$

где:

К – корректировка на этаж

Коц – расчетный коэффициент объекта оценки;

Кан – расчетный коэффициент объекта–аналога.

Табл. 14.32  
Расчет корректировки на этаж

№	Офисных и других общественных помещений:	Нижняя граница	Верхняя граница	Средняя граница
1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,99	0,89
2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,06	0,95
3	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,04	1,02
4	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. «Офисно-торговая недвижимость 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:

К – 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.

Табл. 14.33  
Расчет корректировки на этаж

Параметры расчета / объекты	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Помещения на 1 этаже, кв. м	584,80	283,33	216,67	273,83
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Помещения на 2 этаж и выше, кв. м	1169,60	283,33	433,33	547,67
Коэффициент	0,98	0,98	0,98	0,98
Помещения в цоколе, кв. м	584,80	0,00	0,00	0,00
Коэффициент	0,95	0,95	0,95	0,95
Помещения в подвале, кв. м	0,00	283,33	0,00	0,00
Коэффициент	0,89	0,89	0,89	0,89
Итого, кв. м	2 339,20	850,00	650,00	821,50
Итоговый коэффициент	0,98	0,96	0,99	0,99
Корректировочный коэффициент		1,02	0,99	0,99
Корректировка		2%	-1%	-1%

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 меньшее по площади.

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

Корректировка для помещений была определена согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2021:

*Табл. 14.34*

*Зависимость стоимости продажи/ аренды от площади*

Площадь, кв.м							
	до 125	125-300	300-750	750-1500	1500-5000	от 5000	
объект оценки	до 125	1	1,15	1,29	1,44	1,47	1,81
	125-300	0,87	1,00	1,11	1,25	1,27	1,57
	300-750	0,78	0,90	1,00	1,12	1,14	1,40
	750-1500	0,69	0,80	0,89	1,00	1,02	1,25
	1500-5000	0,68	0,79	0,88	0,98	1,00	1,23
	от5000	0,55	0,64	0,71	0,80	0,81	1,00

*Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера.*

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. 14.35*

*Зависимость стоимости продажи от площади*

назначение	K торм (n)	R2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,19	0,577
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,27	0,593

*Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2887-na-masshtab-obshchuyu-ploshhad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2022-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.

*Табл. 14.36*  
*Расчет корректировки на площадь для зданий*

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв.м	2 339,20	850,00	945,00	821,50
(So/Sa)		2,75	2,48	2,85
Корректировка на площадь		-17,50%	-15,82%	-18,03%

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

#### 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.

Табл. 14.37

Корректирующие коэффициенты на состояние

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,88	0,94	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,63	0,85	0,73
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,37	0,57	0,46

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое техническое состояние. Корректировка не требуется.

Внесение поправки на 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-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2698-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>)

Табл. 14.38

№	Характеристика отделки	Корректировки на качество отделки		
		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,96	0,89
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	1,10	1,06
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)	1,06	1,19	1,12
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	1,03	1,14	1,08

Источник информации: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2873-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Следовательно, для объектов-аналогов без отделки корректировка составит  $1,06/0,89 - 1 = 19,0\%$ .

#### 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. 14.39

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,93	0,95

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  $0,94/1,0 - 1 = -6,0\%$ .

#### Эксплуатационные и коммунальные платежи

Поскольку Объект оценки сопоставим по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов, корректировка не вносилась.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left( \frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Табл. 14.40

## 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		7 800	7 200	7 200
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 800	7 200	7 200
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 800	7 200	7 200
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Местонахождение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Максимова, 41	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 4А	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Отдельный вход	Нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб.		6 709	6 193	6 193
Этаж расположения	цоколь	1	1	1
Корректировка, %		-5	-5	-5
Скорректированная стоимость, руб.		6 373	5 883	5 883
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 373	5 883	5 883
Арендуемая площадь, кв.м.	39,4	228,4	73	165
Корректировка, %		15	0	15

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		7 329	5 883	6 766
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	14,5	14,5	14,5
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		2443,11	1961,03	2255,18
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	6 659			

*Источник информации: расчеты Оценщика*

*Табл. 14.41*

*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		7 800	7 200	7 200
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 800	7 200	7 200
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 800	7 200	7 200
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Местонахождение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Максимова, 41	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 4А	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Этаж расположения	1	1	1	1
Корректировка, %		0	2	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 720	6 588
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 720	6 588
Арендуемая площадь, кв.м.	160,2	228,4	73	165
Корректировка, %		0	-13	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	5 846	6 588
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	8,5	8,5	8,5
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		2379,00	1948,73	2196,00
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	6 524			

*Источник информации: расчеты Оценщика*

*Табл. 14.42*

*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		7 800	7 200	7 200
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 800	7 200	7 200
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 800	7 200	7 200
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Корректировка, %		0	0	0

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Местонахождение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Максимова, 41	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 4А	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Отдельный вход	Нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб.		6 709	6 193	6 193
Этаж расположения	2	1	1	1
Корректировка, %		-2	0	-2
Скорректированная стоимость, руб.		6 575	6 193	6 069
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 575	6 193	6 069
Арендваемая площадь, кв.м.	339,1	228,4	73	165
Корректировка, %		-10	-22	-10
Скорректированная стоимость, руб.		5 917	4 830	5 462
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	14,5	14,5	14,5
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		1972,38	1610,11	1820,66
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	5 403			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 14.43

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		7 800	7 200	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.		7 800	7 200	7 200
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 800	7 200	7 200
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	Республика Татарстан, Казань, ул. Максимова, 41	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 4А	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Отдельный вход	Нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб.		6 709	6 193	6 193
Этаж расположения	6	1	1	1
Корректировка, %		-3	-3	-3
Скорректированная стоимость, руб.		6 508	6 007	6 007
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 508	6 007	6 007
Арендуемая площадь, кв.м.	343,8	228,4	73	165
Корректировка, %		-10	-22	-10
Скорректированная стоимость, руб.		5 857	4 685	5 406
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	14,5	14,5	14,5
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		1952,25	1561,80	1802,08
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных	5 316			

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС				
<i>Источник информации: расчеты Оценщика</i>				
<i>Табл. 14.44</i>				
<i>Расчет рыночной стоимости для помещения с кадастровым номером 16:50:011705:158</i>				
Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб/кв.м./год) с учетом НДС		7 800	7 200	7 200
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 800	7 200	7 200
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 800	7 200	7 200
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,5	-8,5	-8,5
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022	Декабрь 2022
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	Республика Татарстан, Казань, ул. Максимова, 41	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 4А	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		7 137	6 588	6 588
Отдельный вход	Нет	есть	есть	есть
Корректировка, %		-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб.		6 709	6 193	6 193
Этаж расположения	7	1	1	1
Корректировка, %		-3	-3	-3
Скорректированная стоимость, руб.		6 508	6 007	6 007
Техническое состояние помещения	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка, %		0	0	0

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		6 508	6 007	6 007
Арендуемая площадь, кв.м.	683,5	228,4	73	165
Корректировка, %		-10	-22	-10
Скорректированная стоимость, руб.		5 857	4 685	5 406
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	14,5	14,5	14,5
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		1952,25	1561,80	1802,08
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	5316			

*Источник информации: расчеты Оценщика*

*Табл. 14.45*

*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		9 882	10 154	7 800
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		9 882	10 154	7 800
Тип помещения	осз	осз	осз	осз
Корректирующий коэффициент		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		9 882	10 154	7 800
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		9 882	10 154	7 800
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		9 882	10 154	7 800
Предложение/сделка		Предложение	Предложение	Предложение
Корректирующий коэффициент		-8,5%	-8,5%	-8,5%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		9 042	9 291	7 137

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Канавинский, мкр. Канавино, ул. Литвинова, 74	Нижегородская область, Нижний Новгород, Артельная ул., 1	Нижегородская область, Нижний Новгород, р-н Московский, мкр. Спортивный, ул. Гвардейцев, 4А
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		9 042,35	9 290,77	7 137,00
Корректирующий коэффициент на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		9 042,35	9 290,77	7 137,00
Корректирующий коэффициент на величину площади		-17,50%	-15,82%	-18,03%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		7 460,16	7 820,98	5 850,17
Корректирующий коэффициент на этаж		2%	-1%	-1%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		7 609,37	7 742,77	5 791,67
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0%	0%	0%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		7 609,37	7 742,77	5 791,67
Состояние здания	улучшенная	улучшенная	улучшенная	без отделки
Корректировка на состояние, %		0%	0%	19%
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год		7 609,37	7 742,77	6 892,08
Общая процентная корректировка, рассчитанная по модулю		28%	25%	47%
Промежуточный показатель		0,720	0,746	0,534
Весовые коэффициенты		35,98%	37,32%	26,70%
Цена с учетом удельного веса		2 737,84	2 889,66	1 840,14
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы с НДС, руб./кв.м/год	7 468			
Средняя взвешенная величина ставки арендной платы без НДС, руб./кв.м/год	6 223			

*Источник информации: расчеты Оценщика*

После определения величины арендной ставки рассчитывается валовой доход как произведение полезной площади объекта пригодной для сдачи в аренду, на арендную ставку.

К полученной величине могут добавляться другие доходы, получаемые собственником объекта недвижимости и присущие как неотъемлемая часть самому объекту недвижимости.

В данной оценке оценщики не выявили других доходов, присущих объекту оценки.

В сегменте рынка Объекта оценки принята передача в пользование аналогичных помещений блоками со всеми подсобными помещениями. Таким образом, арендопригодная площадь была принята на уровне общей площади Объекта оценки.

#### **14.2.4. Определение действительного валового дохода (ДВД)**

Потери от недоиспользования площадей. 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.

Размер значения недозагрузки был определен на основании данных справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А., 2021. и составляет, с учетом кризиса 13,6%.

Арендопригодная площадь принята равной общей, ввиду соответствующего выбора аналогов (с учетом вспомогательных помещений) и применения корректировки на площадь.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. В составе операционных расходов выделяют:

- условно-постоянные расходы;
- условно-переменные расходы;
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, расходы на страхование, земельные платежи.

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

Условно-переменные расходы укрупненно можно разделить на коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Коммунальные платежи включают в себя оплату по следующим статьям:

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- теплоснабжение.

Эксплуатационные расходы включают в себя оплату по следующим статьям:

- охрана;
- уборка помещений;
- услуги связи;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- техническое обслуживание и ремонт инженерных систем.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на ремонт и замену быстро изнашивающихся компонентов (окна, двери, полы, внутренняя отделка). Согласно теории оценки, эти расходы необходимо учитывать в составе совокупных затрат собственника (арендодателя) несмотря на то, что на практике эти расходы не всегда производятся.

При определении среднерыночной ставки арендной платы в качестве базиса была выбрана ставка арендной платы без учета эксплуатационных расходов, которые оплачиваются арендатором отдельно. Таким образом, в качестве операционных расходов собственника объектов недвижимости в дальнейших расчетах следует учитывать только условно-постоянные расходы.

К условно-постоянным расходам относят расходы, не зависящие от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Для оцениваемого объекта в составе постоянных расходов учитывается:

- Налог на имущество;
- Плата за землю.
- Затраты на страхование.
- Расходы на замещение.

Размер значения операционных расходов был определен на основании данных справочника оценщика Статриэлт, где среднее значение типичных расходов, которые несет собственник объекта составляет 24,0% от ДВД.

Табл. 14.46

<i>Операционные расходы</i>				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,12	0,41	0,25

*Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2875-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-ndvizhimostyu-na-01-07-2022-goda>*

#### **14.2.5. Расчет ставки капитализации**

С технической, то есть математической, точки зрения ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющейся базой для определения рыночной стоимости объекта.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дисконта на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования – ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.
- Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:
- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько способов оценки величины коэффициента капитализации, численное значение которого можно определить методом кумулятивного построения и методом рыночной экстракции, по данным обзоров рынка на дату проведения оценки.

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 без-рисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Размер коэффициента капитализации был определен на основании данных справочника оценщика под редакцией Лейфера Л.А., 2021. на уровне максимального значения для офисных объектов - 13,8%.

#### 14.2.6. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Расчет рыночной стоимости доходным подходом приведен в таблице ниже.

Табл. 14.47  
Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Описание объекта	Встроенные помещения 1-го эт. №№1-7,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Помещение цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	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
Общая площадь помещений, кв. м	160,2	39,4	2 339,2	339,1	343,8	683,5
Размер арендной ставки за 1 кв. м, с учетом НДС, руб.	6 524	6 659	7 468	5 403	5 316	5 316
Потенциальный валовый доход, руб.	1 045 102	262 377	17 468 307	1 832 208	1 827 689	3 633 582
Скидка на недозагрузку	13,60%	13,60%	13,60%	13,60%	13,60%	13,60%
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.	142 134	35 683	2 375 690	249 180	248 566	494 167
Действительный валовый доход, руб.	902 968	226 694	15 092 617	1 583 027	1 579 123	3 139 415
Операционные расходы, руб.	225 742	55 087	3 637 321	395 757	394 781	784 854
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	677 226	171 607	11 455 297	1 187 270	1 184 343	2 354 561
Ставка капитализации	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%	13,8%
Рыночная стоимость единого объекта оценки, руб.	4 907 434	1 243 532	83 009 395	8 603 409	8 582 192	17 062 037
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	-	-	6 244 239	-	-	-
Рыночная стоимость здания/помещения, руб.	4 907 434	1 243 532	76 765 156	8 603 409	8 582 192	17 062 037

Источник информации: расчет Оценщика

## 15. Согласование результатов оценки

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки — получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

С целью определения точности расчета рыночной стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта Оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая разбалансированность рынка в условиях существующей экономической ситуации, а также затруднительность прогноза изменения арендных ставок, так как арендные ставки достаточно чувствительны к изменениям в конъюнктуре рынка недвижимости, доходному подходу в рамках настоящего Отчета присваивается вес 0,5 в долях.

2. Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Учитывая вышесказанное, Оценщик придал сравнительному подходу весовой коэффициент равный 50%.

Табл. 15.1

Результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки по подходам, руб. с учетом НДС

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	1 261 228	1 243 532	0,5	0,5	1 252 380
2	16:50:011705:201	4 999 191	4 907 434	0,5	0,5	4 953 313
3	16:50:011705:215	8 686 475	8 603 409	0,5	0,5	8 644 942
4	16:50:011705:136	8 810 114	8 582 192	0,5	0,5	8 696 153
5	16:50:011705:158	17 515 163	17 062 037	0,5	0,5	17 288 600
6	16:50:010215:53	93 434 000	76 765 156	0,5	0,5	85 099 578
7	16:50:010215:445	6 244 239		1		6 244 239
8	16:50:010215:466	174098		1		174 098
9	16:50:010215:467	1053754		1		1 053 754
10	16:50:010215:478	123702		1		123 702

Источник информации: расчеты Оценщика

## 16. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию и в ценах на дату оценки 15 декабря 2022 года, округленно составляет:

Табл. 16.1

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:208, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	1 252 380,00	1 043 650,00
Встроенные помещения 1-го эт. №№1-7,13,13А,14,15.15А,16,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:201, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	4 953 313,00	4 127 760,83
Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:215, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	8 644 942,00	7 204 118,33
Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, , кад. номер: 16:50:011705:136, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	8 696 153,00	7 246 794,17
Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, кад. номер: 16:50:011705:158, по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная д.56	17 288 600,00	14 407 166,67
Итого	40 835 388,00	34 029 490,00
Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070, кад. номер: 16:50:010215:53, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана, д.31/12	85 099 578,00	70 916 315,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторано-развлекательного комплекса, кад. номер: 16:50:010215:445, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана	6 244 239,00	6 244 239,00
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, кад. номер:	174 098,00	174 098,00

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС
16:50:010215:466, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, д. 33		
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, кад. номер: 16:50:010215:467, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана, д.31/12(литер А)	1 053 754,00	1 053 754,00
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, кад. номер: 16:50:010215:478, по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	123 702,00	123 702,00
Итого:	92 695 371,00	78 512 108,00
Итого за все имущество, руб.	133 530 759,00	112 541 598,00

*Источник информации: расчеты Оценщика*

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 рыночной стоимости 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.

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

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



/Шаров А.А./

/Денисюк Е.Е. /

15.12.2022 г.

## 17. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

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

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;

Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации "Русское общество оценщиков" (СПОД РОО 2020);

Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



/Шаров А.А./

/Денисюк Е.Е. /

15.12.2022 г.

## 18. Список используемой литературы

Нормативные материалы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;

Методические материалы

- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;
- Джек Фридман, Николас Ордуй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.
- 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
- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.
- Справочник оценщика недвижимости - 2020 Лейфер Л.А. «Квартиры». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород 2020 г.
- Данные исследования компании Статриелт <https://statrielt.ru/>.
- Интернет-ресурсы (ссылка предоставлены в настоящем Отчете).

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

## 19. Приложения

### 19.1. Термины и определения

Термины	Определения
Оценка имущества	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 3).
Рыночная стоимость	Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" п. 13).
Право собственности	Осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. (Гражданский кодекс РФ, ст. 209, 213).
Объекты оценки	К объектам оценки относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Федеральный закон от 29.08.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 5).
Оценка стоимости	Определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 6).
Стоимость	Мера ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 7).
Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 8).
Цель оценки	Предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 9).
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 10).
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, основанных на общей методологии. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 11).
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Термины	Определения
	(Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 12).
Методические рекомендации по оценке	Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 13).
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)	стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14).
Существенность	Степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для: информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки. (Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", п. 14).
Дата оценки	дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 5)
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 4)
Доходный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 11)
Затратный подход	совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", п. 24)
Наиболее эффективное использование	физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 6)
Ликвидация	прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 7)
Добровольная продажа	Продажа объекта путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 8)
Вынужденная продаж	Продажа, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", п. 9)
Первоначальная балансовая стоимость	стоимость актива на момент ввода в действие (постановки на баланс).
Остаточная балансовая стоимость	стоимость, которая определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта
Недвижимое имущество	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Термины	Определения
	К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (Гражданский кодекс РФ, ст. 130)
Движимое имущество	Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом (Гражданский кодекс РФ, ст. 130)
Предприятие	имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права (Гражданский кодекс РФ, ст. 132)
Бизнес	Предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод
Капитализация	обращение чистого дохода или серии чистых поступлений за некоторый период как фактических, так и ожидаемых, в эквивалентную капитальную стоимость по состоянию на заданную дату. В оценках бизнеса этот термин обозначает структуру капитала организации бизнеса.
Коэффициент капитализации	любой коэффициент (как множитель, так и делитель), используемый для конверсии дохода в капитальную стоимость.
Ставка дисконтирования	ставка отдачи, используемая для приведения денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость
Обременение	ограничение права собственности и других вещных прав на объекты правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора

## 19.2. Копии интернет-страниц

11.12.2022, 20:19

Продажа коммерческой земли 16.79сот. ул. Дачная, Казань, Татарстан респ., р-н Вахитовский, мкр. Аметьево - база ...

### Коммерческая земля, 16,79 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная



**16.79 сот.**    **Участок поселений**

Площадь    Категория

Земельный участок расположен в микрорайоне Аметьево, между ж/д станцией Ометьево и станцией метро. Участок ровной прямоугольной формы.

Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОП позволяет рассматривать участок для строительства магазина, объекта обслуживания, автосервиса, автомойки.

Функциональная зона, согласно генерального плана г. Казани - 600 (зона размещения объектов внешнего транспорта).

Кадастровый номер: 16:50:011365:21

#### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации**

Войти

🔍 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

🔖 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

**14 900 000 ₺**

УСН

**+7 917 262-88-24**



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**ASG invest**

🔍 Документы проверены

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276402403/>

2/3

Участок 5 сот. (промназначен... 4 999 000 Р

Продавец

8 993 300-88-62

[Написать сообщение](#)**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки

Поиск по объявлениям

Казань

Метро / Район / Нап..

Найти

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

## Участок 5 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#)[Сравнить](#)[Добавить заметку](#)**4 999 000 Р**

999 800 Р за сотку

или [предложите свою цену](#)

8 993 300-88-62

[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

ГК DomA

Агентство

На Авито с мая 2016

Завершено 22 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Продавец



### Об участке

Площадь: 5 сот.

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив

Борисково

р-н Приволжский

[Показать карту](#)

### Описание

Продам земельный участок 5 сот. под коммерческое назначение, расположен на 2-й линии от большого транспортного кольца, огорожен забором.

Прямой заезд с ул.Технической.

Участок относится к зоне Ж1.

11.12.2022, 20:20

Участок 5 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 5 сот. (промназначен... 4 999 000 ₽

Продавец

Написать сообщение

- 
- **Магазины** (продовольственные и непродовольственные товары - магазин автозапчастей, магазин под открытым небом);
  - **Служебные гаражи** (с последующим использованием под автосервис);
  - Здания для бытового обслуживания населения и юридических лиц (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские).
- Коммуникации рядом с участком. Удобная транспортная развязка.

---

№ 2503630437 · 19 ноября в 07:29 · 1091 просмотр (+4 сегодня)

Пожаловаться

### Коммерческая земля, 22 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр



**22.0 сот.**    **Земли промышленности**

Площадь    Категория

Продам земельный участок промназначения в очень удачном перспективном месте !!! Асфальт вдоль участка! Заезд с двух сторон.  
Подойдет под офис, магазин, склад и т.д.! Срочно!!! Торг реальному покупателю..

**13 000 000 Р**

УСН

**+7 905 370-61-92**

**+7 987 001-25-38**

**СОБСТВЕННИК**

**ID 55278439**

✓ Проверено  
в Росреестре

**Здание, 1 065 м²**

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, ул. Гали Динмухаметова, 14

Дубравная - 5 мин. на транспорте Горки - 12 мин. на транспорте

Проспект Победы - 6 мин. на транспорте



**1 065 м²**    **2 этажа**  
Площадь    Этажность

Предлагаем Вам приобрести отдельно стоящее 2-этажное кирпичное здание на 1 линии по ул. Гали Динмухаметова, 14А. Объект общей площадью 1065м2, своя подстанция, удобные подъездные пути, огороженная территория, своя парковка, предчистовая отделка, наличие всех необходимых коммуникаций. Рядом улицы: Юлиуса Фучика, Проспект Победы, Габиева, Закиева, жилой массив "Салмачи", "Алтан", "Вознесение". Номер в базе: J25326

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации**

Войти

**50 000 000 ₽**

Включены НДС

**+7 905 372-70-22**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**NIKA ESTATE Kazan** 🏆  
Документы проверены



РИЕЛТОР  
**Юлия Шелуханова**

13.12.2022, 15:38

Продажа здания 1065м<sup>2</sup> ул. Гали Динмухаметова, 14, Казань, Татарстан респ., р-н Советский, мкр. Азино-2 м. Дубрав...

 Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте	 Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
 Доступ к избранному с любого устройства	 Неограниченное добавление в избранное

<b>О здании</b>	
Общая площадь	1 065 м <sup>2</sup>
Площадь участка	0,15 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, ул. Гали Динмухаметова, 14  
Дубравная 5 мин. на транспорте Горки 12 мин. на транспорте  
Проспект Победы 6 мин. на транспорте

 Экспорт  Печать  Пожаловаться

**Здание, 4 686,6 м²**

Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Волгоградская ул., 7

Яшьлек - 3 мин. на транспорте

**4 686,6 м²**    **9 этажей**

Площадь            Этажность

Отдельно-стоящее здание с земельным участком в собственности под редевелопмент.

Объект находится по адресу: улица Волгоградская улица, 7.

Здание общей площадью 4686,8 кв.м состоит из:

Подвал 476 кв.м

1-й этаж 467,4 кв.м

2-й этаж 460,1 кв.м

3-й этаж 460,1 кв.м

4-й этаж 468,2 кв.м

5-й 468,2 кв.м

6-й 468,2 кв.м

7-й 468,2 кв.м

8-й 468,2 кв.м

9-й (технический этаж) 482,2 кв.м

Земельный участок общей площадью 2402 кв.м состоит из трех частей.

1-й земельный участок 770 кв.м

2-й земельный участок 1454 кв.м

3-й земельный участок 178 кв.м

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

Позвонить

**Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации**

Войти

-  Просматривайте условия сделки и всю информацию об
-  Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

**170 000 000 Р** ↓

УСН

**+7 906 320-45-22****+7 917 860-07-15**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**ReAgentство** 🏆

🔍 Документы проверены



РИЕЛТОР

**Эдуардович Константин**

13.12.2022, 15:39

Продаю здание 4686.6м² Волгоградская ул., 7, Казань, Татарстан респ., р-н Московский м. Яшьлек - база ЦИАН, объ...

объекте

♥ Доступ к избранному с любого устройства

✓ Неограниченное добавление в избранное

### О здании

Общая площадь 4 686,6 м²

Вход Отдельный с улицы

Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Волгоградская ул., 7  
Яшьлек 3 мин. на транспорте

[📄 Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)

**Здание, 4 212,6 м²**

Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, Проточная ул., 8

Козья слобода · 13 мин. пешком Яшьлек · 2 мин. на транспорте

Кремлёвская · 4 мин. на транспорте

**4 212,6 м² 9 этажей**

Площадь Этажность

Административное 9-этажное здание.

Общая S 4212,6 м²; S земельного участка 2051 м²

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 Кырлай, городской пляж Нижнее заречье, сквер Молодежный. В непосредственной близости находятся микрорайоны Гривка и

**169 000 000 ₽**

Включены НДС

**+7 917 262-88-24**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**ASG invest**

Документы проверены

Ягодная Слобода, гипермаркет Metro Cash & Carry, ТРК Тандем, озеро Харовое, популярные жилые комплексы (Ласточкино гнездо, Казан су, Пять звезд), отели, рестораны, крупные учебные заведения.

Рядом остановки общественного транспорта.

Помещения с ремонтом. Возможна перепланировка в орен -расе.

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.

#### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



### Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

#### О здании

Возможное назначение	Бизнес-центр
Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	4 212,6 м²

Площадь участка	2 051 га
Статус участка	В собственности

Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, Проточная ул., 8

Козья слобода 13 мин. пешком Яшьлек 2 мин. на транспорте

Кремлёвская 4 мин. на транспорте

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

Продам помещение свободно... 12 500 000 Р

Багаутдинова З...

Показать телефон

Написать сообщение



Любая категория

Поиск по объявлениям

Казань

Метро / Район

Найти

Казань · ... · Продам · Помещение свободного назначения

# Продам помещение свободного назначения, 429 м²

## 12 500 000 Р

29 138 Р за м²

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку

Показать телефон  
в 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение



### ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ

Компания  
 На Авито с июля 2012  
 Завершено 16783 объявления  
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Багаутдинова Злата



## О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 429 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 2

## Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон

Горки-3, Дубравная ул., 41к1

Дубравная 🚶 11–15 мин. Проспект Победы 🚶 16–20 мин.

Горки 🚶 от 31 мин.

[Показать карту](#)

## Описание

Продаю коммерческую недвижимость общей площадью 429 кв.м., по адресу: ул. Дубравная 41 К5, при покупке которой вы станете обладателем ликвидного объекта,

12.12.2022, 20:59

Продам помещение свободного назначения, 429 м<sup>2</sup> в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Продам помещение свободно... 12 500 000 Р

Багаутдинова З...

[Написать сообщение](#)

Двухэтажное здание: Цокольный этаж - 159 кв. м, 1ый этаж - 100 кв. м. 2ой этаж - 170 кв. м.

Удачное месторасположение вблизи улиц: Проспект Победы, Фучика, Салиха Батыева. Полное Юридическое сопровождение сделки, помогу одобрить ипотеку.

Звоните!

Арт. 30051677

## О здании

Тип здания: **другой**

Парковка: **на улице**

№ 2462332065 · 10 декабря в 23:07 · 2194 просмотра (+22 сегодня)

[Пожаловаться](#)

**ООО "Ак Барс Дом"**

На Авито с декабря 2013

Казань · ... · Продам · Помещение свободного назначения

# Помещение для вашего бизнеса, 164.8 м²

## 30 000 Р за м²

30 000 Р за м²

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



Показать телефон в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает в течение дня

**ООО "Ак Барс Дом"**  
 Компания  
 На Авито с декабря 2013  
 Завершено 84 объявления



Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Офис продаж



**Онлайн-показ**  
 Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

Вход: со двора  
 Отдельный вход: есть  
 Общая площадь: 164.8 м²  
 Этаж: цокольный

Высота потолков: 3 м  
 Отделка: без отделки  
 Отопление: нет  
 Тип сделки: продажа

**"ООО "Ак Барс Дом"**

"Мы строим маленькие города внутри большого города Казани, учитывая все ваши потребности."

- Помещение на 1 линии, S 190.7 м²  
13 349 000 Р за м²
- Продажа помещения на первой линии с НДС, 178.3 м²  
26 745 000 Р
- Помещения на 1 этаже 1 линии, S 168.9 м²  
25 335 000 Р за м²

39 объявлений компании

## Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5

Проспект Победы 🚶 от 31 мин. Дубравная 🚶 от 31 мин.

[Показать карту](#)

## Описание

**Помещение свободного назначения для вашего бизнеса - в густонаселенном микрорайоне "Солнечный город" в Приволжском районе г. Казани**

Характеристика помещения:

- этаж цокольный;
- высота потолков 3 м;
- окна в прямке;
- запасной выход в тех.коридор;
- эргономичная планировка.

**Цена действует только до 31.12.2022г.**

## О здании

Готовность: **в эксплуатации**

Тип здания: **жилой дом**

Удалённость от дороги: **вторая линия и дальше**

Парковка: **на улице, бесплатная**

№ 2212981493 · 17 ноября в 14:17 · 1972 просмотра (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Казань · ... · Продам · Помещение свободного назначения

# Свободного назначения, 175.2 м²

## 5 500 000 Р

31 393 Р за м²

- Добавить в избранное
- Сравнить
- Добавить заметку



Показать телефон  
в XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

### "ЗИЛАНТ"

Компания  
 На Авито с мая 2013  
 Завершено 877 объявлений  
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Зилант



 **Онлайн-показ**  
 Можно посмотреть по видеосвязи

## О помещении

- Вход: со двора
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 175.2 м²
- Этаж: цокольный
- Высота потолков: 2,3 м
- Отделка: чистовая
- Отопление: центральное
- Тип сделки: продажа

## Расположение

12.12.2022, 21:01

Свободного назначения, 175.2 м<sup>2</sup> в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

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

Суконная слобода 🚶 до 5 мин.

Площадь Тукая 🚶 16–20 мин. Аметьево 🚶 21–30 мин.

[Показать карту](#)

## Описание

**Вахитовский район**

**Нурсултана Назарбаева, д. 12В**

Продаю помещение свободного назначения общей площадью 175,2 м<sup>2</sup>, расположенное по адресу: ул. Н. Назарбаева, д. 12В. Помещение располагается на цокольном этаже 6-ти этажного жилого дома. Отдельная входная группа, доступ к помещению 24/7. Вход со двора дома.

Помещение состоит из нескольких комнат плюс отдельный сан узел в кафеле.

Хорошее месторасположение дома - оживленная магистраль, в шаговой доступности станция метро "Суконная слобода", остановки общественного транспорта. Так же рядом находится Арбитражный суд РТ, филармония, супермаркет Бахетле.

Развитая инфраструктура района.

Более подробная информация по телефону.

---

**Уважаемый Покупатель , с этой квартиры от нашей компании Вы получаете:**

- ✅ Профессиональное юридическое сопровождение сделки !
- ✅ Подготовка полного пакета документов.
- ✅ Профессиональную помощь в оформлении ипотеки со сниженной ставкой от банков –партнеров , высокий % одобрения. Оформление ипотеки на объекты агентства – бесплатно.
- ✅ Мы являемся официальными партнерами более 20 банков .
- ✅ Показ объекта в любой удобный для вас день .

☎ нам важен каждый Ваш звонок.

## О здании

Готовность: **в эксплуатации**

Удалённость от дороги: **первая линия**

Тип здания: **жилой дом**

Парковка: **на улице, бесплатная**

---

№ 2684985060 · 2 декабря в 12:38 · 394 просмотра (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Здание, 850 м² 700 000 Р в месяц

Пользователь

Показать телефон

Написать сообщение



Авито Недвижимость Работа Услуги Ещё

Любая категория

Поиск по объявлениям

Казань

Метро / Район

Найти

Казань · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Сдам · Здание

## Здание, 850 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



## 700 000 Р в месяц

824 Р в месяц за м², залог 700 000 Р  
или [предложите свою цену](#)Показать телефон  
в 982 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Пользователь

Арендодатель

Завершено 15 объявлений

Подписаться на продавца

### О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 850 м²

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Нариманова, 15А

Кремлёвская 🚶 16–20 мин. Площадь Тукая 🚶 16–20 мин.

Суконная слобода 🚶 от 31 мин.

[Показать карту](#)

### Описание

Здание, 850 м² 700 000 Р в месяц

Пользователь

[Написать сообщение](#)

автомобилей, место для отдыха и летняя веранда с отдельным туалетом).

Каждый этаж здания оформлен в своём стиле, имеет отдельный вход, полностью оборудован под заведение общественного питания (кухонное оборудование, мебель для посетителей, внутренняя отделка).

На цокольном этаже есть гардероб, вспомогательные помещения, а также большие санузлы для гостей.

Проездное и проходное место в историческом центре около центрального Железнодорожного вокзала.

## О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2547725692 · 30 ноября в 08:52 · 191 просмотр (+0 сегодня)

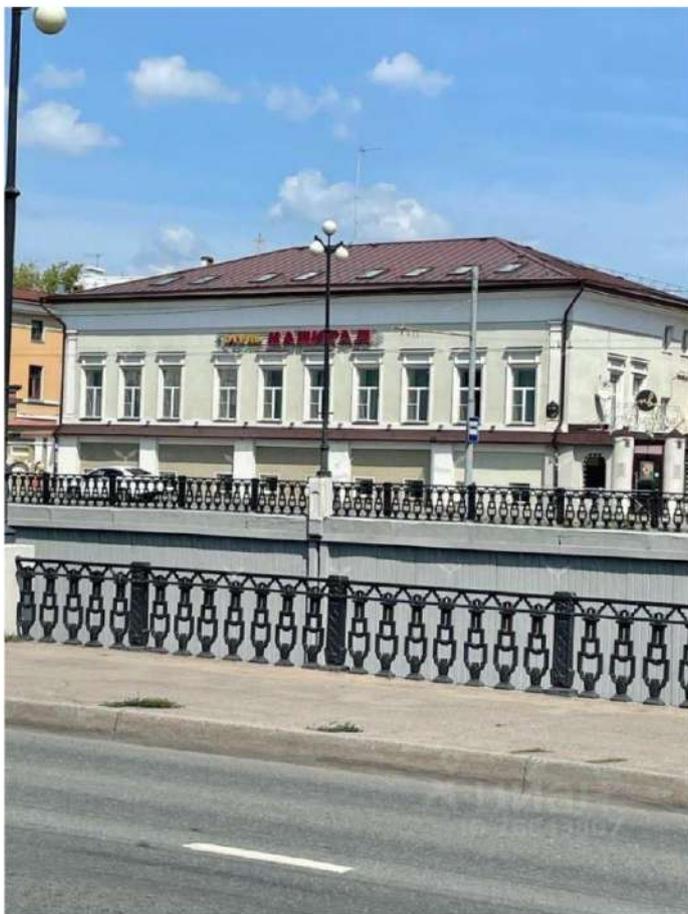
[Пожаловаться](#)

**Здание, 650 м²**

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Право-Булачная ул., 19

Кремлёвская · 6 мин. пешком    Площадь Тукая · 14 мин. пешком

Суконная слобода · 6 мин. на транспорте



**650 м²**      **3 этажа**  
Площадь      Этажность

Предлагаем Вам взять в аренду 650 кв.м., расположенные на втором этаже в трехэтажном особняке по улице Право-Булачная, дом 19., с целевым использованием: гостиничные номера. Здание расположено на первой линии в самом центре города Казани ,вблизи пешеходной улицы Баумана и исторических достопримечательностей города, в шаговой доступности Казанский кремль.

Дорога до станции метро "Кремлевская" занимает всего 5 минут.

Подойдет для размещения гостиничных номеров, бизнес-центра, представительского офиса, хостела, медицинской клиники.

В помещение выполнен отличный ремонт. Имеется своя наземная парковка.

Рядом улицы: Кремлевская, Островского, Пушкина, Чернышевского, Астрономическая.

Приглашаем к просмотру и с удовольствием ответим на все ваши вопросы. Номер в базе: J25268

**550 000 ₺/мес.**

Включены НДС; без комиссии

**+7 905 372-70-22**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**NIKA ESTATE Kazan** 🏆

🔍 Документы проверены



РИЕЛТОР

**Юлия Шелуханова**

**Здание, 821,5 м²**

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул., 84

Площадь Тукая - 18 мин. пешком Суконная слобода - 2 мин. на транспорте

Кремлёвская - 3 мин. на транспорте

**821,5 м²****3 этажа**

Площадь

Этажность

Сдается в аренду 3-этажное здание по адресу: Г.Тукая,84.

Здание расположено в историческом центре Казани на ул. Габдуллы Тукая, в районе Старо-Татарской слободы. В пешей доступности находятся все туристические объекты: благоустроенная набережная Казанки, парк Черное озеро, Театр оперы и балета, Казанский кремль.

Помещение подготовлено под внутренние отделочные работы по проекту арендатора. Имеется возможность размещения вывески. В непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта, станция метро Площадь Тукая.

Порядок проведения ремонтных работ обговаривается отдельно. Предоставление арендных каникул.

Возможное назначение помещения: общепит, офис, гостиница, хостел, мини-отель.

Ставка указана с учетом НДС, коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

От собственника, без комиссии.

Рядом улицы: Ш.Марджани, Ахтямова, КСКа, С.Садьковой.

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**533 975 ₽/мес.** ↓

Включены НДС; без комиссии

**+7 966 064-10-97**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**ASG invest**

Документы проверены

Помещение Свободного назн... 650 Р в месяц за м²

Данила

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Любая категория

Поиск по объявлениям

Казань

Метро / Район

Найти

Казань · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

# Помещение Свободного назначения, 228.4 м²

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

## 650 Р в месяц за м²

650 Р в месяц за м², без залога или [предложите свою цену](#)

[Показать телефон](#)

8 987 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Отвечает около часа

ID-про

5,0

16 отзывов

Компания

На Авито с июля 2012

Реквизиты проверены

Экологический вклад -1320 кг CO<sub>2</sub>

[4 объявления пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Данила



### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 228.4 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолков: 2.7 м

Отделка: чистовая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Максимова, 41

Авиастроительная 🚶 6-10 мин.

Северный вокзал 🚶 от 31 мин.

[Показать карту](#)

### Описание

12.12.2022, 21:17

Помещение Свободного назначения, 226.4 м<sup>2</sup> в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Помещение Свободного назн... 650 Р в месяц за м<sup>2</sup>

Данила

[Написать сообщение](#)

Можно снять как все помещение, так и отдельно.

Перед зданием бесплатная Парковка с возможностью разгрузки грузового транспорта.

Свежий ремонт фасада и внутренней части здания. В каждом помещении свои санузлы.

## О здании

Тип здания: жилой дом

Количество парковочных мест: 6

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2603147582 · 8 декабря в 16:05 · 151 просмотр (+8 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Свободного назначения, 73 м² 43 800 Р в месяц

Пользователь

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Любая категория

Поиск по объявлениям

Казань

Метро / Район

Найти

Казань · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 73 м²

- [Добавить в избранное](#)
- [Сравнить](#)
- [Добавить заметку](#)

### 43 800 Р в месяц ▾

600 Р в месяц за м², залог 43 800 Р  
или [предложите свою цену](#)

[Показать телефон](#)  
8 958 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Пользователь  
Арендодатель  
Завершено 11 объявлений

[Подписаться на продавца](#)



**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи



### О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 73 м²

Этаж: 2

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 4А  
р-н Советский

[Показать карту](#)

### Описание

12.12.2022, 21:18

Свободного назначения, 73 м<sup>2</sup> в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Свободного назначения, 73 м<sup>2</sup> 43 800 Р в месяц

Пользователь

[Написать сообщение](#)

Отделочные работы

- парковка

## О здании

Тип здания: административное здание      Количество парковочных мест: 5

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2359290038 · 8 декабря в 13:19 · 1345 просмотров (+9 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Свободного назначения, 165 м² 99 000 Р в месяц

ИП Решетников

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



Любая категория

Поиск по объявлениям

Казань

Метро / Район

Найти

Казань · ... · Сдам · Помещение свободного назначения

# Свободного назначения, 165 м²

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

## 99 000 Р в месяц

600 Р в месяц за м², залог 49 500 Р

[Показать телефон](#)  
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)  
Онлайн

**ГК Фармаимпекс**

Компания

На Авито с мая 2013

Завершено 92 объявления

Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

ИП Решетников



**Онлайн-показ**

Можно посмотреть по видеосвязи



## О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 165 м²

Этаж: 1

Отделка: офисная

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

## Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25

Козья Слобода 🚶 от 31 мин. Яшьлек 🚶 от 31 мин.

Северный вокзал 🚶 от 31 мин.

[Показать карту](#)

## Описание

12.12.2022, 21:18

Свободного назначения, 165 м<sup>2</sup> в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Свободного назначения, 165 м<sup>2</sup> 99 000 Р в месяц

ИП Решетников

[Написать сообщение](#)

---

## О здании

Тип здания: **жилой дом**

Парковка: **на улице**

Удалённость от дороги: **первая линия**

---

№ 2533165774 · сегодня в 08:17 · 311 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

### 19.3. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagorny proszd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2151745236**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 29.06.2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «29» марта 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<b>ООО «АВЕРТА ГРУПП»</b> 115280, г.Москва, Вн.тер г. муниципальный округ Давыдовский, ул. Ленинская Слобода, д. 26, офис 538, этаж 5 ИНН 7713710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 30101810000000000256
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут <b>15.04.2022г.</b> по 24 часа 00 минут <b>14.04.2023г.</b>
2. Объект страхования:	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 <b>15.04.2017</b> года.
3. Страховой случай:	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), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	<b>1.000.001.000 (Один миллиард одна тысяча) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	<b>122.000 (Сто двадцать две тысячи) рублей</b>
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2151745236 от 29.03.2022 г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика:	Ашманов О.С. <span style="float: right;">Код: 9846924</span>

Экземпляр Полиса страхования получен. С упомянутыми условиями страхования ознакомлен и согласен



/Шаров А.А./



Страховщик  
по доверенности

/П.С. Горбач/

М.П. (подпись)



## СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

### «НЕВСКИЙ РЕГИСТР»

Зарегистрирована в Федеральном агентстве по техническому регулированию и метрологии  
Регистрационный номер в едином реестре систем добровольной сертификации:

**РОСС RU.31875.04НЕВО**

Орган по сертификации: ООО «Купол»

Российская Федерация 191040 г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, дом 73, лит. А, пом. 16Н, офис 513  
Телефон: 8 800 775-81-24, сайт: <http://nevregister.ru>

## СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ НР.РФ.001.СМК00675

Настоящий сертификат удостоверяет, что  
система менеджмента качества применительно  
к деятельности Организации, согласно Уставу, в том числе  
к оценочной и консалтинговой деятельности

соответствует требованиям

**ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)**

Сертификат выдан:

Обществу с ограниченной ответственностью

**«АВЕРТА ГРУПП»**

Адрес: 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, этаж 3, пом. 1

ИНН: 7713710670, ОГРН: 1107746552198

Дата выдачи: 27 января 2020 г.

Срок действия: до 27 января 2023 г.

Сертификат выдан на основании решения экспертной комиссии: № 01171 от 27 января 2020 г.

Номер в едином реестре системы: № 01171

Руководитель органа:

Атаманов А.Н.

Эксперт:

Антон Р.

Настоящий сертификат обязывает организацию поддерживать состояние выполняемых работ в соответствии с вышеуказанным стандартом, что будет находиться под контролем органа по сертификации СДС «НЕВСКИЙ РЕГИСТР» и подтверждаться при прохождении ежегодного инспекционного контроля.

# 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

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Денисюк  
Елена Евгеньевна**

Паспорт выдан: ОВД «Академический» г.р. Москва

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.**



**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2160087910**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховником 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «1» апреля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Денисюк Елена Евгеньевна г. Москва, Кочновский проезд, д. 4к1 кв.296 Паспорт серия 4521 № 218785 Выдан 16.04.2021г. ГУ МВД РОССИИ по г. МОСКВЕ
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 25.04.2022г. по 24 часа 00 минут 24.04.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 25.04.2022 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховником факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 000 (Девять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2160087910 от 11.04.2022 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Ашманов О.С. Код: 9846924

Экземпляр Правил страхования получен с упомянутыми Правилами страхования оценщиком и согласен.

Страхователь  
/Е.Е. Денисюк/  
(подпись)



/П.С. Горгач/  
(подпись)

**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.



**ПОЛИС**  
**к договору страхования ответственности оценщика**  
**№ 922/2129125189**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашица, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «24» февраля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>Арефьев Андрей Эдуардович</b> г. Москва, ул. Красный Казанец, д. 5, кв. 40 Паспорт серия 4510 № 630714 Выдан 02.08.2010 г. отделением по району Вешняки по г. Москве в ВАО Код подразделения 770-046
----------------------	---

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 17.03.2022 г. по 24 часа 00 минут 16.03.2023 г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 17.03.2022 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>9.500 (Девять тысяч пятьсот) рублей</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика № 922/2129125189 от 24.02.2022г - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> ИП Ашманов О.С.	Код 9846924

Жемчужар Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь \_\_\_\_\_  
М.П. (подпись)



#### 19.4. Документы, предоставленные заказчиком

Задание на оценку №9  
к договору об оказании услуг по оценке № 27112019-02 от 27.11.2019

«24» ноября 2022г.

г.Москва

Объект (объекты) оценки	Согласно Приложению 1
Местонахождение объекта оценки	Согласно Приложению 1
Собственник объекта оценки	Объекты оценки в количестве 10 шт. принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности. 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.
Цель оценки	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.
Предполагаемое использование результатов оценки	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость.
Дата проведения оценки	«15» декабря 2022г.
Срок проведения оценки	«24» ноября 2022г.– «15» декабря 2022г.
Дата предоставления отчета	«15» декабря 2022г.
Дата, по состоянию на которую составляется оценка	«15» декабря 2022г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инвестиционный фонд»
Юридический адрес заказчика	109428, г. Москва, Рязанский проспект, д. 8А, стр. 14, этаж 14, пом.1, ком.4/1, офис 1405

Исполнитель	ООО «АВЕРТА ГРУПП»
Юридический адрес исполнителя	115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, ул. Ленинская слобода, д. 26, офис эт. 5
Осмотр	С осмотром <u>Без осмотра (нужное подчеркнуть)</u>
Стоимость услуг	84 000 (Восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек
Требования к содержанию Отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки. Вид отчета МСФО (IFRS) 13
Форма представления отчёта	Указана в п. 5.1 Договора об оказании услуг по оценке № 27112019-02 от 27.11.2019 г.
Ф.И.О. оценщика, подписывающего отчет	Денисюк Елена Евгеньевна, член Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (регистрационный №1058)

Заказчик:	Исполнитель:
-----------	--------------

ПОДПИСИ СТОРОН

СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд»  /И.Р. Абдуллоев/	Генеральный директор ООО «АВЕРТА ГРУПП»  /А.А. Шаров /
--	---



23/443

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр управления в области государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Лист 1 из 1

Table with 4 columns: Лист №1, Раздел 1, Всего листов раздела 1, Всего разделов 3, Всего листов выписки 3. Contains details about the land plot (Земельный участок) including cadastral number, area, and value.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПРИЛОЖЕНИЕ К СПИСОКУ ДОКУМЕНТОВ

Инициалы Фамилия Имя Отчество

М.П.

ВРЕМЯ: 09:00

ДАТА: 31.01.21

Table with 2 columns: полное наименование должности, Инициалы Фамилия Имя Отчество. Includes a signature box with a blue circular stamp.

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Table with 4 columns: Лист №1, Раздел 2, Всего листов раздела 2, Всего разделов 3, Всего листов выписки 3. Contains details about registered rights (Земельный участок) including owner information and restrictions.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПРИЛОЖЕНИЕ К СПИСОКУ ДОКУМЕНТОВ

Инициалы Фамилия Имя Отчество

М.П.

ВРЕМЯ: 09:00

ДАТА: 31.01.21

Table with 2 columns: полное наименование должности, Инициалы Фамилия Имя Отчество. Includes a signature box with a blue circular stamp.

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 РИЦей 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 ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЯ ИГОРЬЕВИЧА МАХИДИНОВА	
		Сергеев Игорь Иванович Подпись: Сергеев Действителен с 04.02.2018 по 04.05.2021	
		Инициалы, фамилия: Сергеев Игорь Иванович М.П. 07.01.21 16:08 0114 11.01.21	

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, поступившего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Решение 1 Лист 1

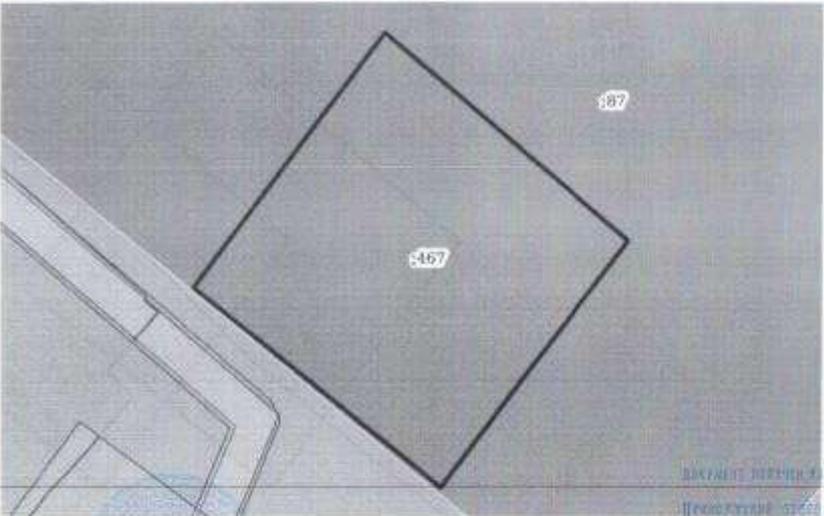
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 РИЦей 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
3 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842441			
Кадастровый номер:		16:50:010215-467	
Номер кадастрового квартала:		16:50:010215	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.12.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "Казань", г.Казань, Вахтовский район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А).	
Площадь, м²:		230 +/- 5	
Кадастровая стоимость, руб:		3194729,9	
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 гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, для иных видов жилой застройки	
Сутью записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Права собственности, обременения объекта недвижимости зарегистрированы на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	
Получатель выписки:		Записи Инесса Юрьевна	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 РИЦей 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. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "Казань", г.Казань, Вахтовский район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А).	
Площадь, м²:		230 +/- 5	
Кадастровая стоимость, руб:		3194729,9	
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 гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, для иных видов жилой застройки	
Сутью записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Права собственности, обременения объекта недвижимости зарегистрированы на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	
Получатель выписки:		Записи Инесса Юрьевна	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 РИЦей 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. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "Казань", г.Казань, Вахтовский район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А).	
Площадь, м²:		230 +/- 5	
Кадастровая стоимость, руб:		3194729,9	
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 гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, для иных видов жилой застройки	
Сутью записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Права собственности, обременения объекта недвижимости зарегистрированы на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	
Получатель выписки:		Записи Инесса Юрьевна	



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

Земельный участок или объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1
3 января 2021г. № КУИИ-002/2020-52842441			
Кадастровый номер:		16:50:010215-467	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:200		Меловые обязанности	
полное наименование должности		документ подписан электронной подписью 16:50:010215-467	
		Уполномоченный сотрудник ФИО: <b>Ветесла Юрьевна</b>	
		Дата: 16.08.2019 ВРЕМЯ: 16:00 ОСТАТ: 01.07.21	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан  
 выписка из Единого государственного реестра 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, поступившего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок или объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1
3 января 2021г. № КУИИ-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 (местоположение):		Местоположение установлено относительно объекта, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "Казань", с/Казань, ул. Баумана.	
Площадь, м2:		27 +/- 2	
Кадастровая стоимость, руб:		375633,53	
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 №401/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 записью (записи) 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 №401/об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации; и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов. ЕСПИ	
Получатель выписки:		Анна Ветесла Юрьевна	
полное наименование должности		документ подписан электронной подписью 16:50:010215-478	
		Уполномоченный сотрудник ФИО: <b>Ветесла Юрьевна</b>	
		Дата: 16.08.2019 ВРЕМЯ: 16:00 ОСТАТ: 01.07.21	

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: 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	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФФ-Инвестиционный", под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФФ 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 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 «Общественный фонд», ИНН: 7703423596	
	основание государственной регистрации:	Исполнил и доложил в органы доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.12.2019 Протокол доверительного управления, № 1425-9419871, 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:	Мягкова Елена Николаевна	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № 18-1-АИ, Выдан 27.09.2018	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «СЕРВИС»	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «СЕРВИС»
	СЕРВИС-ЦЕНТР «СЕРВИС»		
	Средства: 471607404, М.П. Итого: 10:00 Выдана: 10:00 Действительна с: 13.01.21 по 13.01.21		М.П. Итого: 10:00 Выдана: 10:00 Действительна с: 13.01.21 по 13.01.21

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	
5	Сведения о наличии реестра обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «СЕРВИС»	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР «СЕРВИС»
	СЕРВИС-ЦЕНТР «СЕРВИС»		
	Средства: 471607404, М.П. Итого: 10:00 Выдана: 10:00 Действительна с: 13.01.21 по 13.01.21		М.П. Итого: 10:00 Выдана: 10:00 Действительна с: 13.01.21 по 13.01.21

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-002/2020-52842184			
Кадастровый номер:		16:50:010215-478	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200	Исходные обозначения:	регистрация подписана ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ЦЕНТР РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ФИЛИАЛ «КАДАСТР ТАТАРСТАНА» И.И.
полное наименование должности		Служба: ЕГРН/Татарстан/ИД/К/Участки/ИД Имя: Владимир Владимирович Должность: с 04.02.2019 по 04.02.2021	Инициалы, фамилия М.И. Дата: 01.01.21 Дата: 01.01.21

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации и картографии" по Республике Татарстан  
 адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Бульварная, д. 1

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:

Здание вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52118306			
Кадастровый номер:		16:50:010215-51	
Номер кадастрового квартала:		16:50:010215	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.02.2011	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 5070; Кадастровый номер 16:50:010215-16-19; Условный номер 16:50:02-23458-001	
Адрес (местоположение):		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Бульварная, д. 31	
Площадь, м2:		2139,2	
Назначение:		Нежилое	
Назначение:		Дом татарской кухни	
Количество этажей, в том числе надземных этажей:		4, в том числе надземных 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 обременяемых объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		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 резерв объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
полное наименование должности		регистрация подписана ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ЦЕНТР РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ФИЛИАЛ «КАДАСТР ТАТАРСТАНА» И.И.
		Служба: ЕГРН/Татарстан/ИД/К/Участки/ИД Имя: Владимир Владимирович Должность: с 04.02.2019 по 04.02.2021	Инициалы, фамилия М.И. Дата: 01.01.21 Дата: 01.01.21

Датум			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021, № КУВН-002/2020-52118306			
Кадстровый номер:		16:50/010215-53	
Сведения о кадастровом инвентаре:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"	
Особые отметки:		Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание (Дом татарской аухтинки); индексом кадастра: 3; с том числе: 1 - Сведения, необходимые для заполнения раздела 5.1 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - Сведения о частях объекта недвижимости; 6.1 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствующих.	
Получатель выписки:		Татьяна Вячеслав Юрьевна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СРЕДСТВО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Уполномоченный сотрудник  
М.П. *М.П.*  
Время: 11:09  
Дата: 11.01.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СРЕДСТВО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Уполномоченный сотрудник  
М.П. *М.П.*  
Время: 11:09  
Дата: 11.01.21

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

Раздел 2 Лист 3

Датум			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021, № КУВН-002/2020-52118306			
Кадстровый номер:		16:50/010215-53	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого паевого инвестиционного фонда "Управляющая компания "ГФБ Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:16-01/0250/2009-224 10.07.2009 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:		16:16-001/16/140/001/2020-1551/1
	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 «Прокстер Инвест» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707421505
	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
4	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрированы
5	Зачисление 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 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 (вероятно, прекращена прова), ограничения прова для обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:		отсутствуют
полное наименование должности			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ			
Уполномоченный сотрудник М.П. <i>М.П.</i> Время: 11:09 Дата: 11.01.21			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ			
Уполномоченный сотрудник М.П. <i>М.П.</i> Время: 11:09 Дата: 11.01.21			





Здание и/д объекта недвижимости			
Лист № 2 Раздел 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
Г. номер 2021г. № КУВН-062/2020-52118306			
Кадастровый номер:		16:50:010215:53	
Кадастровый номер:		Номер этажа (этажей):	
16:50:010215:465		1	
Центральный этаж			
			
Условные обозначения:			
			
Масштаб: 1:	Условные обозначения:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СЕРТИФИЦИРОВАННОМ УЧАСТНИКЕ  
СЕРТИФИКАЦИОННОГО ЦЕНТРА  
Сурфайв АТНОВАТОН, ИНН 5017096014/000  
Иванов Сергей  
Должность: ЮРИСТ

ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ  
Г. КАЗАНЬ УЛ. КРАСНАЯ Д. 1  
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
СЕРТИФИКАЦИИ  
И.И.  
ВРЕМЯ: 09:00  
ДАТА: 11.01.21

ОБЪЕКТ НЕИМУЩЕСТВЕННАЯ ДОЛЕВАЯ СОБЛАДЕННОСТЬ

<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;

-заложен оконный проем 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;

-заложен оконный проем 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).

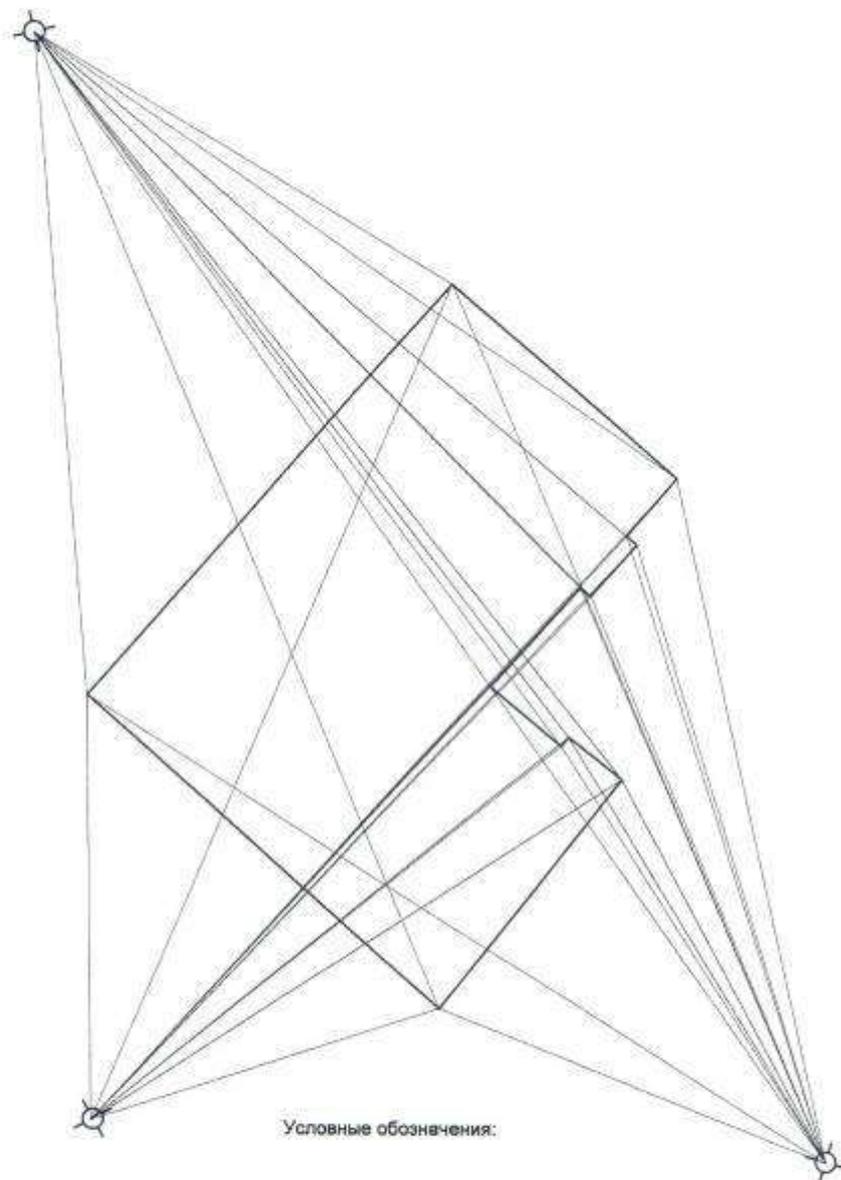
Документ подготовлен кадастровым инженером, Мусиной Любовью Сергеевной (СНИЛС 103-015-467 86) (квалификационный аттестат № 16-11-319 выдан 11.04.2011г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров

**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

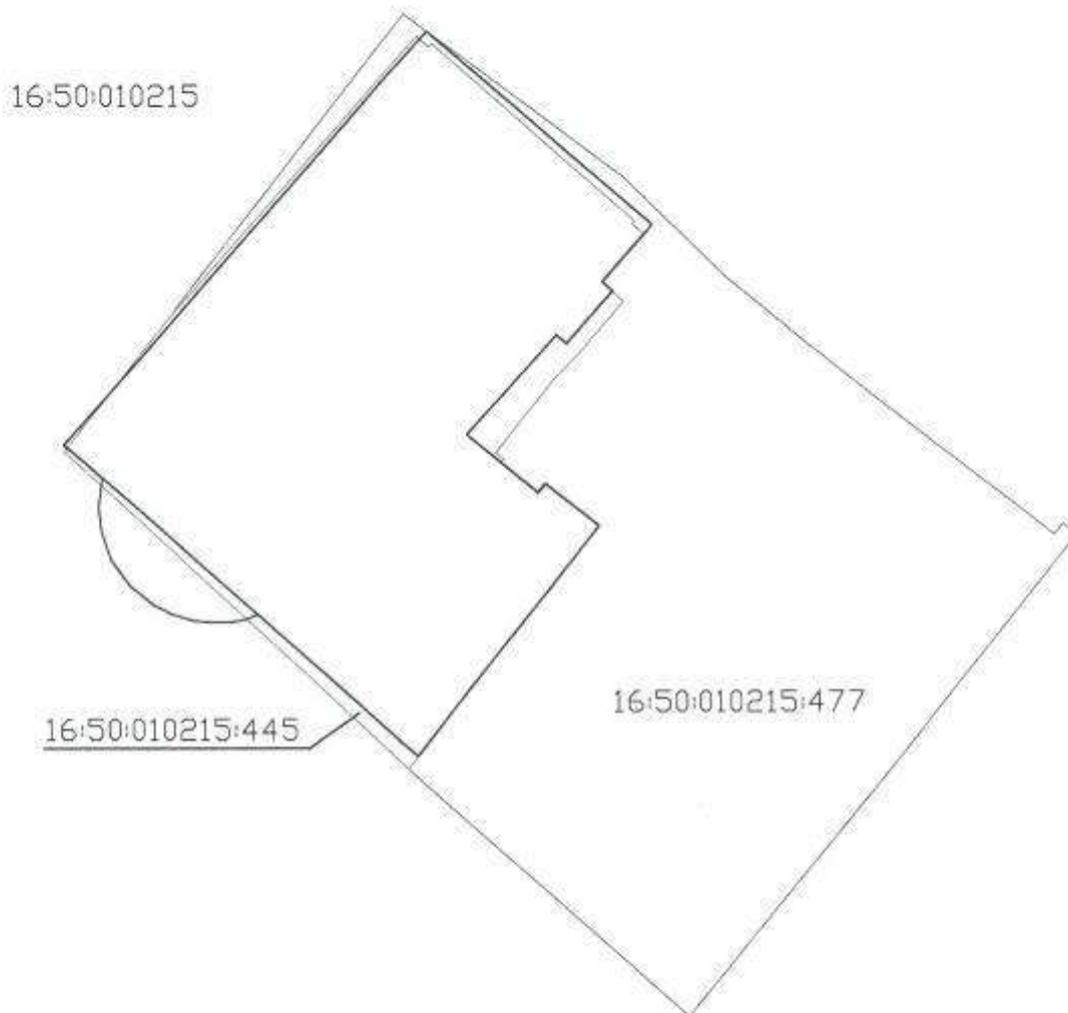
— · — · — · — часть контура образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

— · — · — · — 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



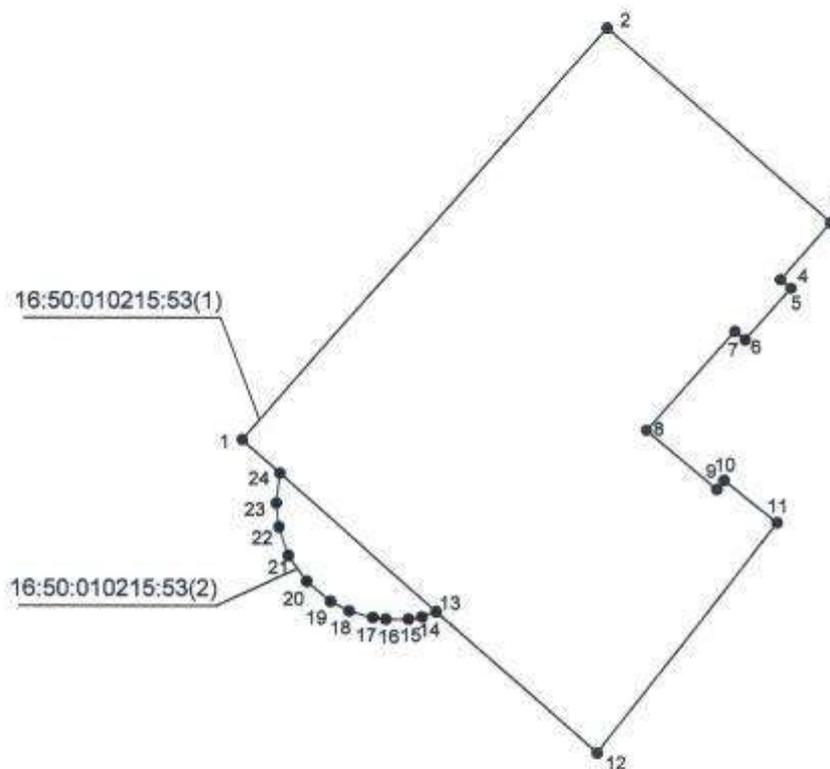
## Условные обозначения:

- 16:50:010215:445 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 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
- 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

- . - . - .

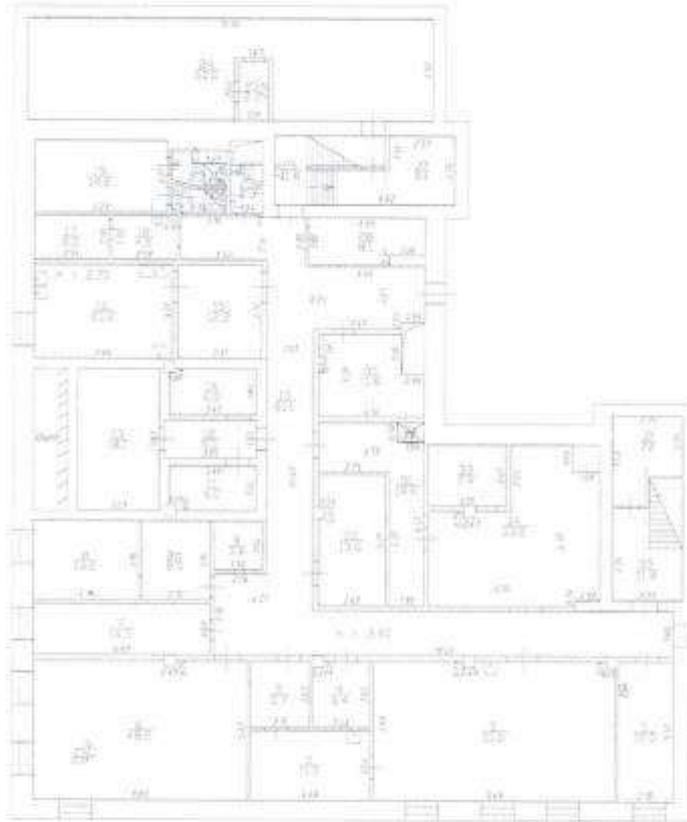
часть контура образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

- . . - .

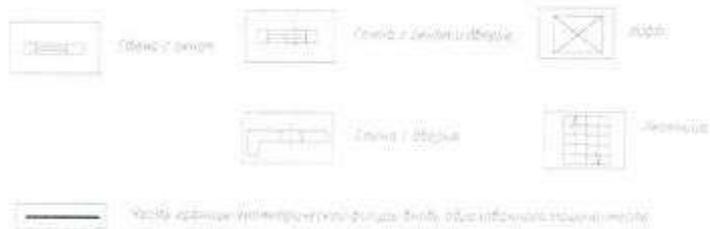
часть контура образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сведения о которой

# Технический план здания

План этажа (этаж 1 этаж)  
Общая полезная площадь



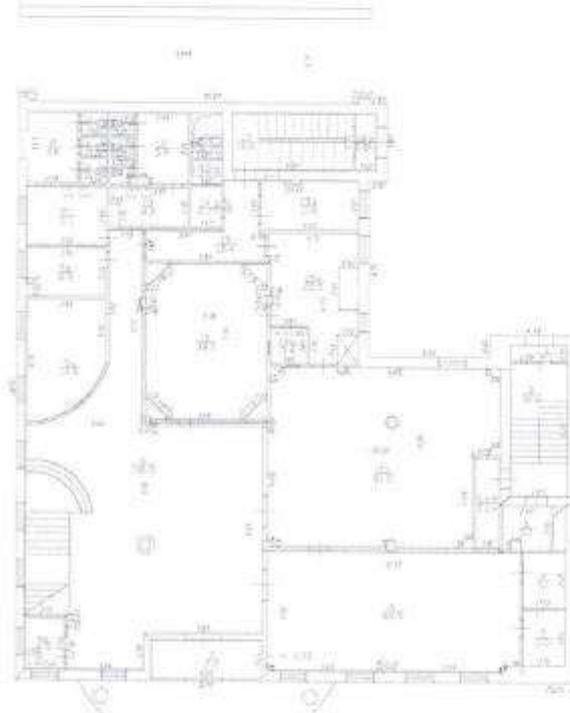
Условные обозначения:



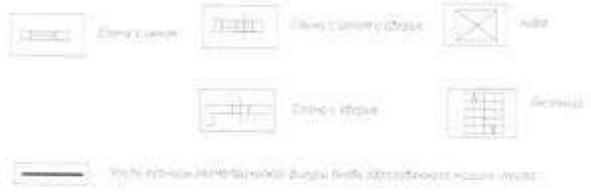
Рисунки 14/10

Технический план здания

№ 01/001/001/001  
План 1 этаж

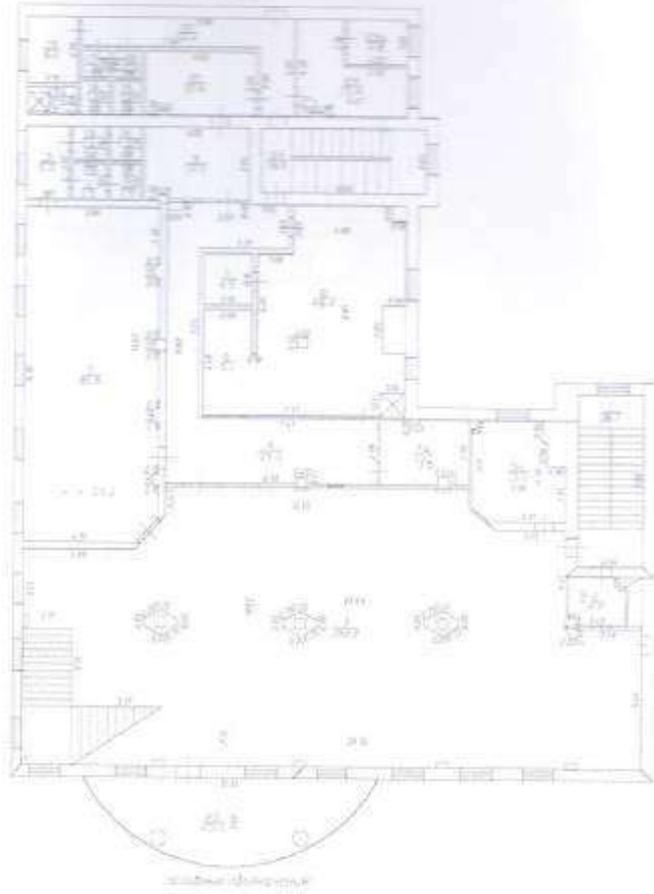


Условные обозначения



План 1/01/001

Технический план здания

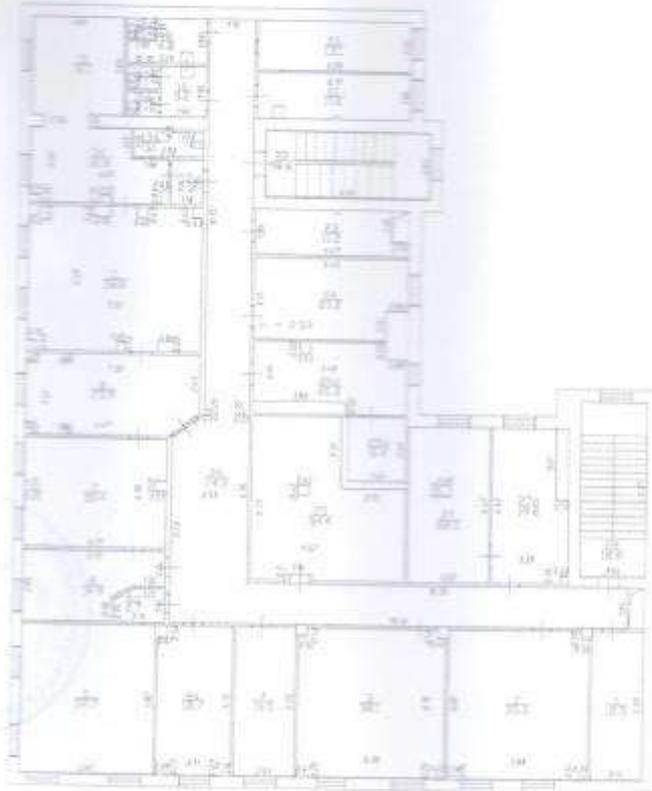


Масштаб 1:50

# 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. Муромов 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 занесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Помещение вид объекта 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 квартала:	16:50:011705		
Дата проведения кадастрового номера:	12.02.2013		
Ранг присвоенный государственной учетной книжке:	Инвентарный номер 1590; Условно-номер 16-16-01.062/2017-159		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Вахитовский, ул. Лаво-Булкина, д. 56, пом. 6(1-21)		
Площадь, кв.м:	343,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Ветроэнергетическая установка №№ 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 расположен объект недвижимости:	16:50:011705:137		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления жилищных субсидий, к жилищным помещениям пашенного дома социального использования или пашенного 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 5 - План расположения помещений, машино-места на этаже (листе этажа), отсутствуют.		
Полученная выписка:	Зона Вахитовская Юрскин		



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
 И МЕТРОЛОГИИ  
 РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН  
 16.01.2021 10:00  
 16.01.2021 10:00

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
1 января 2021г. № КУВН-002/2020-52841665			
Кадастровый номер:	16:50:011705:136		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Собственность 16.16.041-16.097/007/2016-68802 18.07.2016 13:20:33
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.04.2020 15:26:12
	номер государственной регистрации:		16:50:011705:136-16.001/2020-3
	дата, на которой 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. ЭИИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707433596
	основание государственной регистрации:		Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", № 1475-04198971, Выдан 07.05.2009 Изменения и дополнения к приказу доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.13.2019
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, обременение прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН  
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
 ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
 И МЕТРОЛОГИИ  
 РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН  
 16.01.2021 10:00  
 16.01.2021 10:00

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 запросу  
 Единого государственного реестра недвижимости.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1. 1		Всего листов раздела 2
Лист №1. Раздел 1		Всего листов выписки 2	
5 января 2021г. № КУВН-002/2020-52841561			
Кадастровый номер	16:50:011705-158		
Номер кадастрового квартала	16:50:011705		
Дата присвоения кадастрового номера	18.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 1590; Учетный номер 16-16-01-062/2007-180		
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Вахитовский, ул. Лема-Богачева, д. 56		
Площадь, кв. м	683,3		
Назначение	Жилые помещения		
Назначение	Жилые помещения		
Повер, тип этажа, на котором расположен помещение, машино-место	Вс.этажные помещения 7-этажа №№ 1,2,3А,3-11,11А,12-22, 8-этажа №№ 1-15,15А,15Б,16-21 Этаж №8, Этаж №7		
Вид жилого помещения	жилое отсуе павот		
Кадастровая стоимость, руб.	24326048,89		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	16:50:011705-37		
Вид разрешенного использования	лишые отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Подсудитель выписки	Завка Вячеслав Юрьевич		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 СРЕДСТВАМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ  
 СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ  
 М.И. КОЗЛОВ  
 Ключевой файл: 04.02.2018 10:41:01

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФРС ЕТРН  
 ПРОВЕРКА ОТДЕЛ ГБУ МФЧ АРГ  
 г. КАЗАНЬ ул. КАРАМЗЫ Д.1  
 Уполномоченный сотрудник  
 Филиппов Александр Александрович  
 М.П.  
 ВРЕМЯ 11.01  
 ДАТА 11.01.21

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2. 1		Всего листов раздела 2
Лист №1. Раздел 2		Всего листов выписки 2	
5 января 2021г. № КУВН-002/2020-52841561			
Кадастровый номер	16:50:011705-158		
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. 16-16-041-16-0973007/2016-68823 18.07.2016 13:22:44	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
4.1. вид:	Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	23.04.2020 15:19:15		
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 по 28.02.2024 с 18.07.2016 по 28.02.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО «УК «Присор Инвест Д.У. ИИИФ 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 12.17.2019		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 СРЕДСТВАМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ  
 СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ  
 М.И. КОЗЛОВ  
 Ключевой файл: 04.02.2018 10:41:01

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФРС ЕТРН  
 ПРОВЕРКА ОТДЕЛ ГБУ МФЧ АРГ  
 г. КАЗАНЬ ул. КАРАМЗЫ Д.1  
 Уполномоченный сотрудник  
 Филиппов Александр Александрович  
 М.П.  
 ВРЕМЯ 11.00  
 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 выписки  
 Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52098984			
Кадастровый номер:	16:50/011705/201		
Номер кадастрового квартала:	16:50/011705		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.11.2013		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1590; Условный номер 16-16-01/062-2007-181		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Вахитовский, ул. Лео-Булатова, д. 56		
Площадь, кв. м:	160,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение/вид:	Вспомогательные помещения 1-этажа МКД 1-7,13,13А,14,15,15А,16,17		
Номер, этап, этаж, на котором расположено помещение, и/или место:	данные отсутствуют		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	9081675,52		
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 образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица/компании:	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 инженере:	данные отсутствуют		

Имярек: **Ибрагимов Ильяс Габрилович**  
 Подпись: **Ибрагимов Ильяс Габрилович**  
 Место: **г. Казань, ул. Вахитова, д. 56**  
 Дата: **25.12.2020**  
 Документ подписан электронно  
 Электронная подпись  
 Сертификат: 4718042416 М.П. Ибрагимов Ильяс Габрилович  
 Владелец: Ибрагимов Ильяс Габрилович  
 Действителен: с 04.02.2016 по 08.05.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52098984			
Кадастровый номер:	16:50/011705/201		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищных помещений - специализированного жилищного фонда, к жилому помещению частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее утратившие"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 8 - План расположения помещений, и/или место на этаже (планы этажей) 9 - Сведения о частях (частях) помещения, отсутствуют		
Получатель выписки:	Зинара Вячеслав Юрьевна		

Имярек: **Ибрагимов Ильяс Габрилович**  
 Подпись: **Ибрагимов Ильяс Габрилович**  
 Место: **г. Казань, ул. Вахитова, д. 56**  
 Дата: **25.12.2020**  
 Документ подписан электронно  
 Электронная подпись  
 Сертификат: 4718042416 М.П. Ибрагимов Ильяс Габрилович  
 Владелец: Ибрагимов Ильяс Габрилович  
 Действителен: с 04.02.2016 по 08.05.2021



22.10.21

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан  
Федеральное государственное учреждение

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 Раздел 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
7 января 2021г. № КУВН-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:	Инвентарный номер 1590; Условный номер 16-16-01/003/2007-155		
Адрес:	Республика Татарстан (Башкортостан), г.Казань, ул.Левобережная, д.56		
Площадь, м2:	39,4		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж: Жилой/общий		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2610168,84		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:011705:120		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	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		

ПОИСК ЗАНИМАЮЩИХ ДОЛЕЖНОСТЕЙ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости  
 Подпись: М.П.  
 Дата: 31.10.21

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52098018			
Кадастровый номер:	16:50:011705:208		
Сведения об отнесении жилого помещения к отнесенному виду жилых помещений соответствующего жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального назначения или помещениям для коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Дробные этажи:	Сведения, необходимые для назначения раздела: 3 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажей); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют		
Получатель выписки:	Людмила Вячеславовна Юрьева		

ПОИСК ЗАНИМАЮЩИХ ДОЛЕЖНОСТЕЙ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости  
 Подпись: М.П.  
 Дата: 31.10.21





