

ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости

Объект оценки: Рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, общей площадью 196,8 кв.м. расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111

Вид стоимости: Рыночная

Заказчик оценки: ГАПОУ «КЭК»

Оценщик: Закиров Азат Мубаракзянович
Юридическое лицо, с которым
оценщики заключили трудовой
договор: ООО «АК ВОСТОК»

Дата проведения оценки: 05.06.2025г.

Дата составления отчета: 05.06.2025г.

**Дата определения стоимости
объекта оценки:** 05.06.2025г.

Дата обследования объекта оценки: 05.06.2025г.

Порядковый номер отчета: 298

КАЗАНЬ

2025 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	9
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
6.ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	15
10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
12.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	27
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	66
14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
14.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	68
14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	69
14.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	70
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	80
16.ЗАКЛЮЧЕНИЕ	82
ПРИЛОЖЕНИЯ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ	83
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ	86

Директору
ГАПОУ «КЭК»
Хабибуллину А.И.

Уважаемый Азат Ильгизарович!

На основании договора №298 от 05.06.2025г., заключенного между ГАПОУ «КЭК» и ООО «АК ВОСТОК», нами была произведена оценка рыночной стоимости месячной арендной платы нежилых помещений № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, общей площадью 196,8 кв.м. расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111, по состоянию на 05.06.2025г.

Цель оценки – определение рыночной стоимости месячной арендной платы для заключения договора аренды.

Рыночная стоимость ежемесячной арендной платы объекта оценки составляет:

103 884 (Сто три тысячи восемьсот восемьдесят четыре) рубля 90 копеек с НДС,

86 570 (Восемьдесят шесть тысяч пятьсот семьдесят) рублей 76 копеек без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц без НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС за 1 кв.м., руб.
1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	63,1	27 448,50	22 873,75	435,00
2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	3,7	2 804,60	2 337,17	758,00
3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,5	897,00	747,50	598,00
4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,4	837,20	697,67	598,00
5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,8	1 076,40	897,00	598,00
6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	16,1	7 003,50	5 836,25	435,00
7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	26,5	20 087,00	16 739,17	758,00
8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	57,3	24 925,50	20 771,25	435,00
9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	4,8	3 638,40	3 032,00	758,00
10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	5,5	4 169,00	3 474,17	758,00
11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	10,4	7 883,20	6 569,33	758,00
12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	2,8	1 674,40	1 395,33	598,00
13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,9	1 440,20	1 200,17	758,00
	Итого:		196,8	103 884,90	86 570,76	

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (с учетом изменений, существующих на дату оценки), федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: "Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральный

стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки", "Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 соответственно, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности СПОД РОО 2022г., с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

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

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

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»

Закиров А.М.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объект оценки	Рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, общей площадью 196,8 кв.м. расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111
---------------	--

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая нежилые помещения

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Этаж	Назначение
1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	63,1	1 этаж	админ.
2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	3,7	1 этаж	вспомогат.
3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,5	1 этаж	вспомогат.
4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,4	1 этаж	вспомогат.
5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,8	1 этаж	вспомогат.
6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	16,1	1 этаж	админ.
7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	26,5	1 этаж	вспомогат.
8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	57,3	1 этаж	админ.
9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	4,8	1 этаж	вспомогат.
10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	5,5	1 этаж	вспомогат.
11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	10,4	1 этаж	вспомогат.
12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	2,8	1 этаж	вспомогат.
13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,9	1 этаж	вспомогат.
Итого:			196,8		

*Источник: данные, предоставленные заказчиком***1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

Таблица 1.2.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

№ п/п	Наименование	Арендуемая площадь, кв.м.	Стоимость месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	Стоимость месячной арендной платы по затратному подходу, руб.	Стоимость месячной арендной платы по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость месячной арендной платы с НДС, руб.
1	Нежилое помещение № 40	63,1	27 448,50	Не применялся	Не применялся	27 448,50
2	Нежилое помещение № 40а	3,7	2 804,60	Не применялся	Не применялся	2 804,60
3	Нежилое помещение № 40б	1,5	897,00	Не применялся	Не применялся	897,00
4	Нежилое помещение № 40в	1,4	837,20	Не применялся	Не применялся	837,20
5	Нежилое помещение № 40г	1,8	1 076,40	Не применялся	Не применялся	1 076,40
6	Нежилое помещение № 40д	16,1	7 003,50	Не применялся	Не применялся	7 003,50
7	Нежилое помещение № 41	26,5	20 087,00	Не применялся	Не применялся	20 087,00
8	Нежилое помещение № 43	57,3	24 925,50	Не применялся	Не применялся	24 925,50

9	Нежилое помещение № 44	4,8	3 638,40	Не применялся	Не применялся	3 638,40
10	Нежилое помещение № 49	5,5	4 169,00	Не применялся	Не применялся	4 169,00
11	Нежилое помещение № 50	10,4	7 883,20	Не применялся	Не применялся	7 883,20
12	Нежилое помещение № 51	2,8	1 674,40	Не применялся	Не применялся	1 674,40
13	Нежилое помещение № 52	1,9	1 440,20	Не применялся	Не применялся	1 440,20
	Итого:	196,8				103 884,90

Источник: расчеты

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

103 884 (Сто три тысячи восемьсот восемьдесят четыре) рубля 90 копеек с НДС,

86 570 (Восемьдесят шесть тысяч пятьсот семьдесят) рублей 76 копеек без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц без НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС за 1 кв.м., руб.
1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	63,1	27 448,50	22 873,75	435,00
2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	3,7	2 804,60	2 337,17	758,00
3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,5	897,00	747,50	598,00
4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,4	837,20	697,67	598,00
5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,8	1 076,40	897,00	598,00
6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	16,1	7 003,50	5 836,25	435,00
7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	26,5	20 087,00	16 739,17	758,00
8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	57,3	24 925,50	20 771,25	435,00
9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	4,8	3 638,40	3 032,00	758,00
10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	5,5	4 169,00	3 474,17	758,00
11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	10,4	7 883,20	6 569,33	758,00
12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	2,8	1 674,40	1 395,33	598,00
13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,9	1 440,20	1 200,17	758,00
	Итого:		196,8	103 884,90	86 570,76	

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

1.5. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №298 от 05.06.2025г., заключенный между ГАПОУ «КЭК» и ООО «АК ВОСТОК».

2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, общей площадью 196,8 кв.м. расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111			
Права на объект оценки	Право собственности			
Количественные и качественные характеристики	№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь, кв.м.
	1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	63,1
	2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	3,7
	3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	1,5
	4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	1,4
	5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	1,8
	6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	16,1
	7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	26,5
	8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	57,3
	9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	4,8
	10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	5,5
	11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	10,4
	12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	2,8
	13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	1,9
	Итого:			196,8
	Оцениваемые помещения находятся в хорошем состоянии, без видимых признаков износа.			
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право аренды			
Ограничения и обременение прав	Отсутствуют			
Специальные допущения	Отсутствуют			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости месячной арендной платы объекта оценки для заключения договора аренды			
Ссылки на конкретные положения нормативно-правовых актов РФ, в связи с которыми проводится оценка	Согласно ст.8 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе, при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.			
Вид стоимости	Рыночная стоимость			
Дата оценки	05.06.2025г.			
Допущения и ограничения	1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.			

	<p>2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае, не нарушается.</p> <p>4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</p> <p>5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</p> <p>7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.</p> <p>11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.</p> <p>12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.</p> <p>13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.</p> <p>14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.</p>
Иная информация	Отсутствует
Указание, что оценка производится с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Предпосылки стоимости:	1) Предполагается заключение договора аренды с объектом оценки;

	2) Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетическими); 3) Дата оценки: 05.06.2025г.; 4) Предполагаемое использование объекта – столовая; 5) Характер сделки - добровольная в типичных условиях.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отсутствуют
Форма составления отчета	бумажная

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса (или, если имел, то указать его) в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждения оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик произвел обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: "Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов

оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", "Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", "Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", "Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", "Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", "Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI) утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки", "Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 соответственно, а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности СПОД РОО 2022г., с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

- Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 05.06.2025г.

Оценщик



Закиров А.М.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы, использованные для проведения оценки, включают в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление отчета об оценке.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

Таблица 5.1

Полное наименование	Государственное автономное профессиональное образовательное учреждение «Казанский энергетический колледж»
---------------------	---

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594

Сокращенное наименование	ГАПОУ «КЭК»
Место нахождения	420049, Республика Татарстан (Татарстан), г Казань, ул. Спартакoвская, зд. 111
ОГРН	1021603467753
Дата присвоения	30.10.2002г.

Сведения об оценщике

Таблица 5.2

Оценщик	Закиров Азат Мубаракзянович
Местонахождение оценщика	РТ, Арский муниципальный район, с. Качелино, ул. Центральная, д. 190
Номер контактного телефона	8-843-20-20-594
Почтовый адрес	г. Казань, 420015 а/я 44,
Адрес электронной почты	akvostok@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков», реестр оценщиков, №003764 от 22.02.2008г. Адрес СРО: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №411286 выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова» 30.09.2000г. 2. Повышение квалификации в Институте экономики, управления и права, г. Казань. Регистрационный № 13/2003 3. Повышение квалификации в НОУ «Академия управления «ТИСБИ» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный №4077.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	СПАО «Ингосстрах», полис №433-548-145816/24 выдан 23.09.2024г. срок действия с 07.10.2024г. по 06.10.2025г., страховая сумма 5 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1998 г. по настоящее время
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» №038068-1 от 07.06.2024 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах и степень их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

Таблица 5.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1161690152205 дата присвоения 26.09.2016г.
Место нахождения, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110 тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховое акционерное общество «АльфаСтрахование» Страховой полис №4991R/776/50004/25 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 27.02.2025г.-26.02.2026г.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в	Не привлекался

проведении объекта оценки	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<ul style="list-style-type: none"> • оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • оценщик не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора; • оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика; • вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки отсутствует; • размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки; • юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика; • размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае, не нарушается.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.

11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В числе основных источников информации, используемых в настоящем отчете, можно выделить:

1. Оценка рыночной стоимости объектов. недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. – 208 с.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», г. Нижний Новгород, 2024 г., под редакцией Лейфера Л. А.
3. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
4. Методическая литература и периодические издания по оценке.
5. Интернет-сайт Центрального Банка РФ www.cbr.ru
6. Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России <http://www.economy.gov.ru>
7. Интернет-сайт Министерства Экономического Развития Республики Татарстан: <http://mert.tatarstan.ru>
8. Интернет сайт <https://ru.wikipedia.org/wiki>

При проведении оценки для подбора объектов-аналогов и анализа рынка объекта оценки оценщик использовал открытые источники информации: www.avito.ru.

Ссылки на эти и прочие источники информации, использованные в отчете, указаны по тексту отчета.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Технический паспорт нежилого помещения №1038, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111.

Информация получена от заказчика и правообладателя объекта оценки. Оснований для сомнения по предоставленным документам не выявлено.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки в настоящем отчете были использованы следующие стандарты, **обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности** в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с учетом поправок, действующих на дату оценки):

1. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО I, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

2. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО II, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

3. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО III, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

4. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО IV, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

5. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО V, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

6. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО VI, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. №200.

7. Федеральный стандарт оценки №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

8. Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2022г.

10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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. - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

ЦЕНА - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ - это совокупность методов оценки, объединенных общей

методологией.

МЕТОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация, о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

ДОПУЩЕНИЕ – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

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:

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

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

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

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной

деятельности.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ – взаимодействие оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки, результатом которых является определение стоимости объекта оценки.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

ИЗНОС - уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС– износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого превышают дополнительную стоимость объекта недвижимости, получаемую в

результате его устранения.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки - рыночная стоимость месячной арендной платы нежилых помещений № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, общей площадью 196,8 кв.м. расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111.

11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.1.1

Количественные и качественные характеристики нежилых помещений

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Этаж	Назначение
1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	63,1	1 этаж	админ.
2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	3,7	1 этаж	вспомогат.
3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,5	1 этаж	вспомогат.
4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,4	1 этаж	вспомогат.
5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,8	1 этаж	вспомогат.
6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	16,1	1 этаж	админ.
7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	26,5	1 этаж	вспомогат.
8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	57,3	1 этаж	админ.
9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	4,8	1 этаж	вспомогат.
10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	5,5	1 этаж	вспомогат.
11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	10,4	1 этаж	вспомогат.
12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	2,8	1 этаж	вспомогат.
13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,9	1 этаж	вспомогат.
	Итого:		196,8		

Источник: данные, предоставленные заказчиком

11.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Оцениваемые помещения находятся в хорошем состоянии, без видимых признаков износа. Для нежилых помещений №40,40д,43 применяется коэффициент часа 0,472.

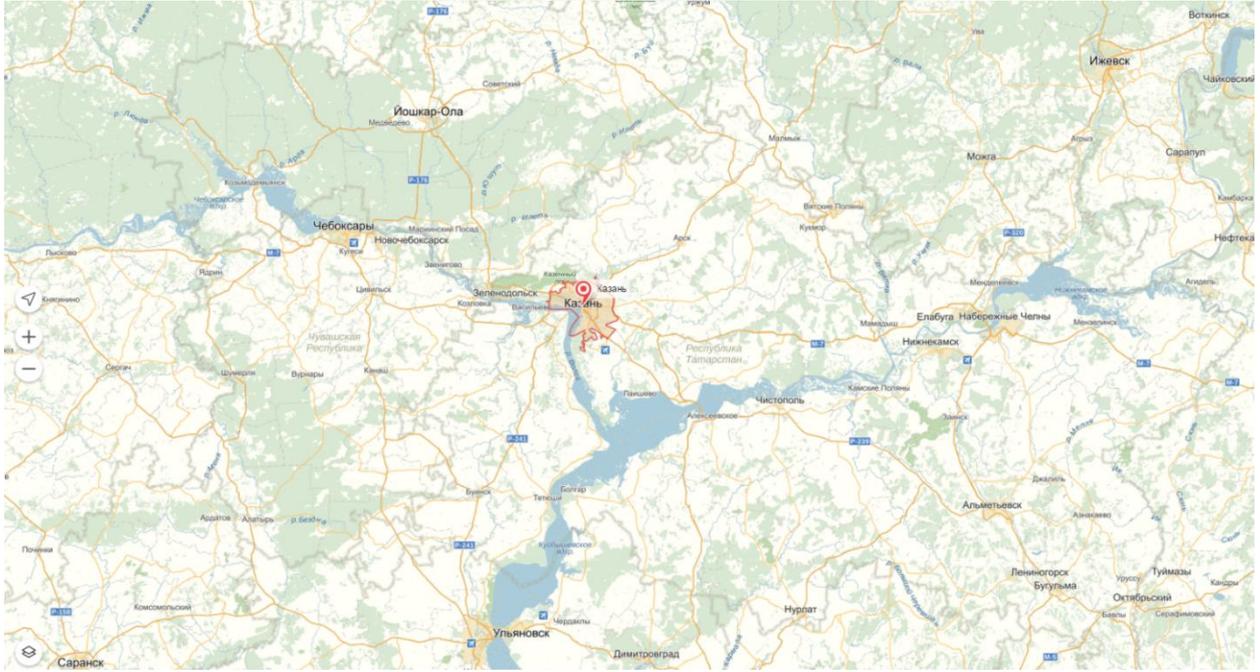


Рис. 11.4.2. Расположение г. Казань на карте

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

Общая площадь Татарстана — 67 836 км². Протяженность территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

Более 18 % территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью.

Климат умеренно-континентальный, отличается тёплым летом и умеренно-холодной зимой. Самый тёплый месяц года — июль (+18...+20 °С), самый холодный — январь (−13...−14 °С). Абсолютный минимум температуры составляет −44...−48 °С (в Казани −46,8 °С в 1942 году). Максимальные температуры достигают +37...+42 °С. Абсолютная годовая амплитуда достигает 80—90 °С.

Среднее количество осадков от 460 до 520 мм. Вегетационный период составляет около 170 суток.

Климатические различия в пределах Татарстана невелики. Число часов солнечного сияния в течение года колеблется от 1763 (Бугульма) до 2066 (Мензелинск). Наиболее

солнечный период — с апреля по август. Суммарная солнечная радиация за год составляет примерно 3900 Мдж/кв.м.

Средняя годовая температура составляет примерно 2—3,1 °С.

Устойчивый переход среднесуточной температуры через 0 °С происходит в начале апреля и в конце октября. Продолжительность периода с температурой выше 0 °С — 198—209 дней, ниже 0 °С — 156—157 дней.

Среднегодовое количество осадков составляет 460—540 мм. В тёплый период (выше 0 °С) выпадает 65—75 % годовой суммы осадков. Максимум осадков приходится на июль (51—65 мм), минимум — на февраль (21—27 мм). Больше всего увлажняется осадками Предкамье и Предволжье, меньше всего — запад Закамья.

Снежный покров образуется после середины ноября, его таяние происходит в первой половине апреля. Продолжительность снежного покрова составляет 140—150 дней в году, средняя высота — 35—45 см.

Полезные ископаемые.

Нефть.

Основным ресурсом недр республики является нефть. Республика располагает 800 млн. тонн извлекаемой нефти; размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд. тонн.

В Татарстане разведано 127 месторождений, включающих более 3000 залежей нефти. Здесь расположено второе по величине месторождение в России и одно из крупнейших мире — Ромашкинское, располагающееся в Лениногорском районе Татарстана. Среди крупных месторождений выделяются Новоелховское и Саусбашское, а также среднее Бавлинское месторождение. Вместе с нефтью добывается попутный газ — около 40 м³ на 1 тонну нефти. Известны несколько незначительных месторождений природного газа и газового конденсата.

Уголь.

На территории Татарстана выявлено 108 залежей угля. Вместе с тем в промышленных масштабах могут использоваться только залежи угля, привязанные к Южно-Татарскому, Мелекесскому и Северо-Татарскому районам Камского угольного бассейна. Глубина залегания угля — от 900 до 1400 м.

В Татарстане хорошо развита транспортная сеть. В её основе авиалинии, автомобильные и железнодорожные магистрали. Судоходство осуществляется по четырём основным рекам: Волге, Каме, Вятке и Белой.

Географическое положение Татарстана определяет его ключевую роль в транспортных связях восточной и европейской частей России, а также в коммуникации с другими странами.

Казань (тат. Казан, Qazan) — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один

из крупнейших религиозных, экономических, политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Город имеет зарегистрированный бренд «третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

В 2011 году в Казани проходил чемпионат Европы по тяжёлой атлетике. В 2013 году город принимал XXVII всемирную летнюю универсиаду, в 2014 году — чемпионат мира по фехтованию. В 2015 году Казань встречала чемпионат мира по водным видам спорта, а в 2017—2018 годах станет одним из городов, в которых будут проводиться Кубок конфедераций и Чемпионат мира по футболу.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристических направлений Казань заняла 8 место в мире и 3 место в Европе.

Город Казань подразделяется на имеющие администрации 7 административных районов:

- 1 – Авиастроительный
- 2 – Вахитовский
- 3 – Кировский
- 4 – Московский
- 5 – Ново-Савиновский
- 6 – Приволжский
- 7 – Советский

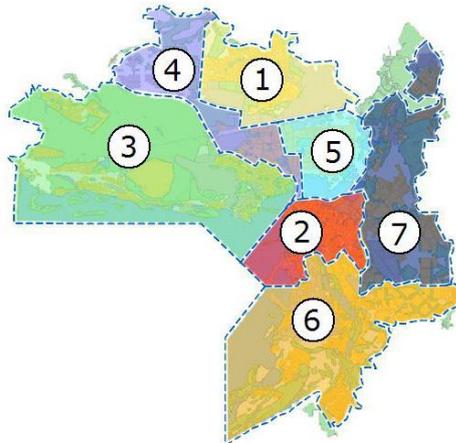


Рис. 11.4.3. Административно-территориальное деление г. Казань

Таблица 11.4.1

Описание районов г. Казани

№	Район	Население, тыс.чел.	Площадь, га.	Описание
1	Авиастроительный	115,370	3 891	Занимает северную часть города, включая жилые кварталы-микрорайоны и несколько периферийных посёлков. Название района связано с тем, что на

				его территории расположены вертолётный , авиастроительный и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году.
2	Вахитовский	87,183	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1973 году (на территории, бывшей районом также в 1942—1956 гг).
3	Кировский	113,560	10 879	Занимает западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона, а также крупный посёлок-экслав Юдино и несколько других посёлков. Образован в 1920 году.
4	Московский	131,338	3 881	Занимает центрально-северо-западную часть города Казани, начинаясь от исторических Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке и доходя до микрорайона Жилплощадка у промзоны завода Казаньоргсинтез . Образован в 1973 году.
5	Ново-Савиновский	211,913	2 066	Занимает центрально-северо-восточную часть г. Казани. Это самый плотнонаселённый район города. Большая часть района является самым крупным в городе « спальным » районом Новое Савиново (в обиходе — Квартала). В южной части района на намывной территории реки Казанка района ведётся строительство делового района Миллениум-Зилант-Сити . Образован в 1994 году.
6	Приволжский	244,669	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположены крупный «спальный» район Горки (восточная часть района), несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1 . Образован в 1920 году.
7	Советский	301,618	7 687	Занимает северо-восточную и восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет крупный «спальный» район Азино (юго-восточная часть района), жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов Танкодром, А.Кутуя (в обиходе — Аделька), Казань-XXI век (бывший Взлётный), крупный посёлок-экслав Дербышки и несколько других периферийных посёлков, в том числе включённые в городскую черту Казани недавно (в 1998 и 2004 гг). Образован в 1934 году.

С конца [2010 года](#) объединены администрации следующих районов:

- Ново-Савиновский и Авиастроительный (на базе Ново-Савиновской администрации)
- Приволжский и Вахитовский (на базе Приволжской администрации)
- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации)

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных посёлках организованы органы [местного самоуправления](#). Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения - Советский, наименьшим по территории и самым плотнонаселённым - Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения - Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные посёлки-экславы - Советский (посёлок [Дербышки](#)) и Кировский (посёлок [Юдино](#)).

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2023 г. и вторая оценка ВВП за 2024 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.



Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в I квартале 2025 г. - 101,4%.

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2024 г.¹⁾		
Январь	105,3	72,1
Февраль	109,2	103,7
Март	105,1	111,5
I квартал	106,4	81,3
Апрель	105,7	97,4
Май	106,7	102,1
Июнь	102,9	100,6
II квартал	105,1	107,6
I полугодие	105,7	
Июль	104,0	105,6
Август	101,4	101,3
Сентябрь	102,8	107,5
III квартал	102,7	110,5
Январь-сентябрь	104,6	
Октябрь	103,3	100,8
Ноябрь	103,7	95,6
Декабрь	107,6	116,1
IV квартал	104,9	108,6
Год	104,7	
2025 г.¹⁾		
Январь	103,0	69,1
Февраль	100,5	101,1
Март	100,9	111,9
I квартал	101,4	78,6

1) Данные внутригодовой динамики пересчитаны в связи с пересмотром годовых значений выпуска по видам экономической деятельности, динамики оборота оптовой и розничной торговли, а также базисного периода.

Индекс промышленного производства в марте 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в I квартале 2025 г. - 101,1%.

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду		среднемесячному значению 2022 г.	
		фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾	фактически	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾
2024 г.					
Январь	104,3	80,4	100,7	98,9	105,5
Февраль	108,1	101,5	101,2	100,4	106,8
Март	103,9	108,9	100,8	109,4	107,7
I квартал	105,4	89,3			
Апрель	104,4	95,1	99,9	104,0	107,5
Май	105,7	101,2	102,2	105,2	109,9
Июнь	102,5	98,0	98,6	103,1	108,3
II квартал	104,2	101,2			
I полугодие	104,8				
Июль	103,3	102,4	99,5	105,6	107,7
Август	102,6	101,6	100,7	107,3	108,5
Сентябрь	102,9	101,0	99,8	108,4	108,3
III квартал	102,9	102,9			
Январь-сентябрь	104,1				



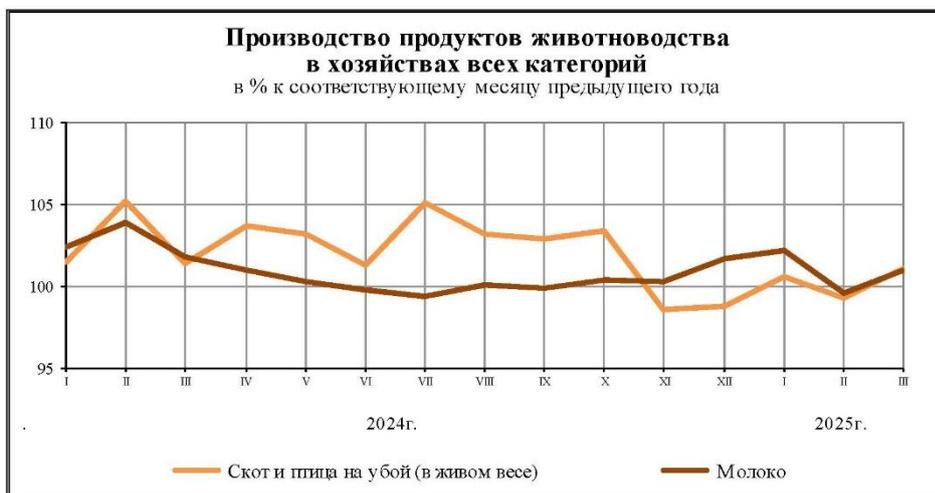
Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 518,6 млрд рублей, в I квартале 2025 г. - 1 132,2 млрд рублей.



Растениеводство. На 1 апреля 2025 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации в 24 субъектах Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 916,2 тыс. гектаров (на 8,4% больше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 484,7 тыс. гектаров (на 10,2% больше).

Животноводство. На конец марта 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 16,5 млн голов (на 4,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,2 млн (на 3,8% меньше), свиней - 28,4 млн (на 2,7% меньше), овец и коз - 19,4 млн (на 5,4% меньше), птицы - 560,3 млн голов (на 2,3% больше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 38,2% поголовья крупного рогатого скота, 5,4% свиней, 44,6% овец и коз (на конец марта 2024 г. – соответственно 38,3%, 5,8%, 45,0%).

В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2025 г. по сравнению с соответствующей датой 2024 г. поголовье крупного рогатого скота сократилось на 3,8%, коров - на 3,0%, свиней - на 2,2%, овец и коз - на 10,5%, поголовье птицы выросло на 3,5%. В I квартале 2025 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,9 млн тонн, молока - 7,6 млн тонн, яиц - 11,3 млрд штук.

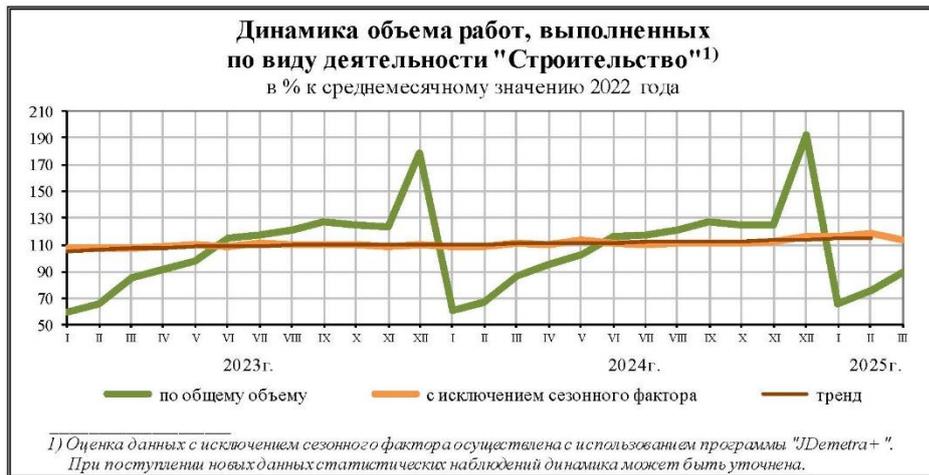


В сельскохозяйственных организациях в марте 2025 г. по сравнению с мартом 2024 г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 2,0% (в марте 2024 г. по сравнению с мартом 2023 г. - увеличилось на 2,2%), молока - на 3,8% (на 3,1%), яиц - на 5,0% (снизилось на 1,8%).

В сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) надой молока на 1 корову в I квартале 2025 г. составили 2 200 килограммов против 2 097 килограммов в I квартале 2024 г., яйценоскость кур-несушек в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) - 78 штук яиц, как и год назад.

В I квартале 2025 г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства птицы на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2025 г. составил 1 174,8 млрд рублей, или 102,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2025 г. - 3 028,6 млрд рублей, или 106,9%.



Жилищное строительство. В марте 2025 г. возведено 720 многоквартирных домов. Населением построено 53,1 тыс. жилых домов. Всего построено 107,2 тыс. новых квартир.

В I квартале 2025 г. возведено 2,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 169,7 тыс. жилых домов. Всего построено 312,4 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 24,7 млн кв. метров, или 77,1% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2025 года.



Оборот розничной торговли в марте 2025 г. составил 4 941,2 млрд рублей, или 102,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2025 г. - 14 046,4 млрд рублей, или 103,2%.

	Млрд рублей	В % к ²⁾	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2024 г.			
Январь	3 997,8	108,6	79,8
Февраль	4 078,1	111,7	101,6
Март	4 435,4	110,8	108,4
I квартал	12 511,3	110,4	91,1
Апрель	4 355,9	108,4	97,8
Май	4 461,2	107,7	101,9
Июнь	4 529,4	106,4	101,1
II квартал	13 346,4	107,5	105,3
I полугодие	25 857,7	108,9	
Июль	4 734,8	106,4	103,9
Август	4 877,6	105,3	102,5
Сентябрь	4 794,7	106,7	97,7
III квартал	14 407,1	106,1	106,3
Январь-сентябрь	40 264,9	107,9	
Октябрь	4 840,8	105,2	100,0
Ноябрь	4 809,3	106,0	98,1
Декабрь	5 674,2	105,2	116,3
IV квартал	15 324,3	105,5	103,4
Год	55 589,1	107,2	
2025 г.			
Январь	4 568,5	105,4	79,9
Февраль	4 536,8	102,2	98,5
Март	4 941,2	102,2	108,4
I квартал	14 046,4	103,2	89,2

1) Данные будут уточнены при очередной публикации Доклада.
2) В сопоставимых ценах.

Оборот оптовой торговли в марте 2025 г. составил 13 746,2 млрд рублей, или 97,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 25,9% оборота оптовой торговли.



В I квартале 2025 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 27 084,7 млрд рублей и увеличился на 17,9% по сравнению с I кварталом 2024 года.

Денежные расходы населения в I квартале 2025 г. составили 24 680,1 млрд рублей и увеличились на 12,4% по сравнению с I кварталом предыдущего года. Население

12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан**Основные макроэкономические показатели
в январе-марте 2025 г.**

	В январе-марте 2025 года	В % к январю-марту 2024 года
Индекс промышленного производства, %	106,6	106,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства, млн. руб. ¹	1 384 618,2	111,8
Оборот организаций, млн. руб.	2 990 237,4	110,6
Продукция сельского хозяйства, млн. руб.	64 915,6	101,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	109 848,0	90,5
Ввод жилья, тыс. кв. м.	1 511,3	103,8
Грузооборот автотранспорта, млн. ткм	4 068,5	137,3
Оборот розничной торговли, млн. руб.	402 320,1	101,7
Объем платных услуг населению, млн. руб.	130 753,0	100,6
Индекс потребительских цен	110,6	110,6
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 число следующего месяца, млн. руб.	0,0	0,0
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел.	3,2	81,4

Индекс промышленного производства, Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства до 2017г. - по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Начиная с января 2017г. - по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

¹ По оперативным данным, за январь-декабрь 2022 предприятиями республики отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг в действующих ценах (с учетом нерезализованных остатков).

Индекс промышленного производства составил 106,6% (январь-март 2024 г. в % к январю-марту 2023 г. – 101,9%).

Средний размер назначенной месячной пенсии на 1 апреля 2025 г. составил 23 167,5 рубля (на 1 апреля 2024 г. – 20 759,3 руб., рост на 11,6%). ³

Динамика средней начисленной заработной платы, рублей

Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, за январь-февраль 2025 г. выросла по сравнению с январем-февралем 2024 г. на 23,0%, составив 78 142,8 рубля.

Реальная заработная плата за январь-февраль 2025 г. составила 111,5% по сравнению с январем-февралем 2024 г.

Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на конец марта 2025 г. отсутствует.

Безработица в марте 2025 года, тыс. чел.

	В марте 2025 года	В % к марту 2024 года
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел.	3,2	81,4
В органы государственной службы занятости за содействием в трудоустройстве обратилось	1,3	72,8
Статус безработного получили	0,8	82,0
Было трудоустроено	0,5	79,0
Коэффициент напряженности на рынке труда	0,1	100,0

Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 3 283 человек на конец февраля 2025 г. до 3 158 человек на конец марта 2025 г. (на конец марта 2024 г. – 3 879 чел.).

**Численность зарегистрированных безработных
на конец месяца, тысяч человек**



Индекс потребительских цен в марте 2025 г. по отношению к декабрю 2024 г. составил 103,2% (март 2024 г. в % к декабрю 2023 г. – 101,8%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 4,1%, в том числе картофель подорожал на 36,9%, свекла столовая – на 23,5%, морковь – на 15,5%, лук репчатый – на 12,1%, капуста свежая белокочанная – на 11,0%, рыбные продукты – на 6,9%, молоко и молочная продукция – на 6,3%, масло сливочное – на 5,9%, кондитерские изделия – на 4,8%, фрукты и цитрусовые – на 3,7% и др.

На непродовольственные товары цены выросли на 0,5%, из них подорожали медикаменты на 2,6%, мебель – на 2,0%, строительные материалы – на 1,7%, парфюмерно-косметические товары – на 1,1% и др.

Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 5,5%: услуги зарубежного туризма подорожали на 23,1%, экскурсионные услуги – на 15,1%, услуги пассажирского транспорта – на 11,4% (в т.ч. городского пассажирского транспорта – на 6,4%), услуги физкультуры и спорта – на 9,9%, медицинские услуги – на 7,6%, услуги дошкольного воспитания – на 4,8%, бытовые услуги – на 4,7%, услуги образования – на 4,4%, услуги организаций культуры – на 3,2%, услуги почтовой связи – на 1,4% жилищно-коммунальные услуги – на 1,0% (из них жилищные услуги – на 3,7%) и др.

Источник: <https://proftat.ru/assets/mgr/socrazvitie/2025/infanaliticianvmar-28.05.2025.pdf>,
https://ias.tatar.ru/ipad/open_rt_view.php?id=28317

12.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства, потребления (использования) и обмена объектами недвижимости и управления рынком, и механизмов,

обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

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.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость, составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л. А.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.

2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на:

1. Коммерческая недвижимость свободного назначения. Это название вовсе не значит, что здесь может быть все что угодно. К представленной группе необходимо отнести такие объекты, как спортивные комплексы, кафе, бары, рестораны, отели и гостиницы. Проще говоря, имеется в виду сфера обслуживания людей.

2. Коммерческая недвижимость под розничную торговлю. Здесь какие-либо пояснения излишни, так как каждый понимает, о чем идет речь – торгово-развлекательные центры, магазины, аптеки, автосалоны и т.д. То есть, все, что связано с розничной продажей чего-либо.

3. Коммерческая недвижимость офисной категории. Здесь могут учитываться как специализированные офисные центры с множеством собственников и арендаторов, так и отдельные здания, принадлежащие одной компании.

4. Индустриальная коммерческая недвижимость. Производственные площади заводов и предприятий, а также склады относятся именно к данной группе.

5. Есть в тематике коммерческой недвижимости одно исключение, имеющее отношение к проживанию людей. Речь идет об апартаментах, многоквартирных домах и съемной недвижимости (например, аренда на сутки).

6. Социальная коммерческая недвижимость – в этой категории учитываются медицинские центры, аэропорты, вокзалы и прочие важные для населения объекты.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Так, офисная недвижимость подразделяется на:

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам.

Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.

2. Офисные объект класса С и ниже – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.

Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Торговая недвижимость подразделяется на:

1. Высококласная торговая недвижимость – здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.

2. Прочие торговые и сходные типы объектов – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады, а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир и т.п. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов или офисных центров, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемого объекта в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Таким образом, объект оценки – нежилые помещения, по характеру полезности – к доходным объектам, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

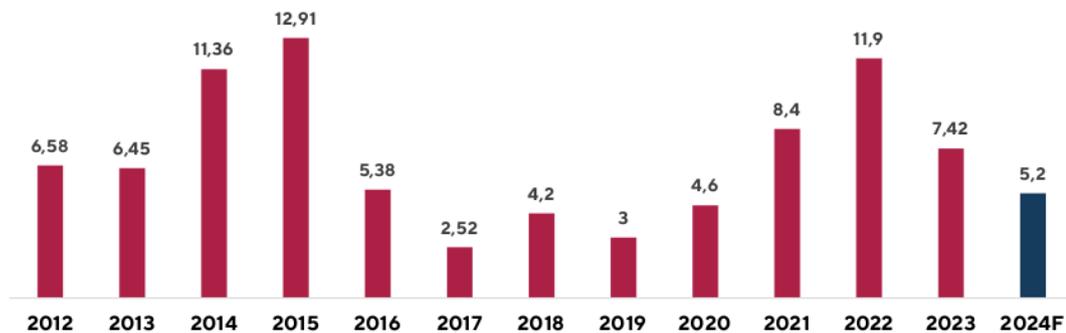
12.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости

Макроэкономические показатели

Инфляция

Инфляция в России по итогам 2023 года составила 7,42%. По сравнению с 2022 годом показатель снизился с 11,9% на 4,5 процентных пункта. С начала года и до осени уровень инфляции держался на относительно низком уровне. Но с началом сентября цены, в основном на продукты питания, пошли вверх. Это привело к ужесточению денежно-кредитной политики Центрального банка. Регулятору пришлось резко повышать ключевую ставку.

Уровень инфляции (факт и прогноз), %



Ключевая ставка

В первом полугодии 2023 года Центробанк держал ключевую ставку на уровне 7,5% для поддержки экономики в сложившихся экономических условиях. Во втором полугодии, начиная со второй половины июля, ставка повышалась 5 раз и достигла 16% к концу года. Резкое повышение ставки было обусловлено необходимостью замедлить инфляцию.

В 2024 год финансовый сектор вошел с ключевой ставкой на уровне 16%. Еще выше за всю историю с момента введения (с сентября 2013 года) она была в течение двух периодов.

В декабре 2014 года ставка была повышена с 10,5 до 17%. С 16 декабря 2014 по 1 февраля 2015 года ставка оставалась на уровне 17% и постепенно была снижена до 11,5% только к середине июня 2015 г. Высокий уровень ставки сохранялся в течение 6 месяцев.

С 28 февраля 2022 до 10 апреля 2022 года ставка держалась на уровне исторического максимума - 20%. С 11 апреля по 4 мая 2022 года — 17%.

Наиболее высокие значения держались с конца февраля и до начала мая. Затем регулятор постепенно снизил ставку и к июню 2022 года она составляла 9,5%.

В период кризиса 2014 года ключевая ставка превышала 10% с декабря 2014 и до

сентября 2016 года (21 месяц). Поэтому прогнозы о медленном «возвращении» ставки могут быть вполне обоснованными, эксперты прогнозируют снижение ключевой ставки не ранее середины года.



Офисы



Площадь бизнес-центров класса А, В+, В, С

общая (GBA) 712 тыс. м²

полезная (GLA) 541 тыс. м²



Уровень вакансии 1,2%



Ставка аренды*:

в классе А 1747 м²/мес.

в классе В+ 1277 м²/мес.

в классе В 880 м²/мес.



Общее кол-во бизнес-центров 130

*Ставки с учетом НДС

Предложение

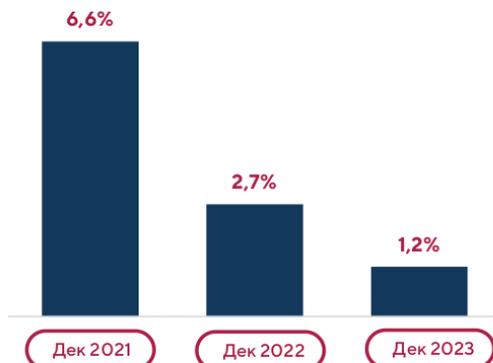
Основными итогами офисного рынка в 2023 году стали дефицит предложения, низкая вакансия и, как следствие, дальнейшее повышение арендных ставок. Самым дефицитным продуктом арендного рынка Казани в 2023 году стали небольшие офисные блоки класса «В» и «В+» (20-35 кв. м), а также небольшие офисные блоки класса «А» (100-150 кв. м). На последние ранее спрос был невысок, большей популярностью пользовались крупные блоки от 500 кв. м.

Доля вакантных помещений на офисном рынке к концу 2023 года составила 1,2%. Что ниже аналогичного периода прошлого года на 1,5 п.п. Данный показатель свидетельствует о высоком спросе на офисную недвижимость. За последние три года, с 2021 по 2023, вакансия

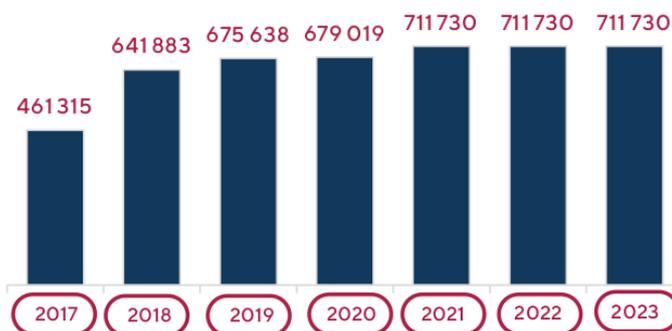
снизилась на 5,4 процентных пункта.

Все объекты, введенные до 2021 года, были поглощены рынком. Их заполняемость составляет не менее 98%. Низкая вакансия сохраняется в бизнес-центрах класса «В+» - 0,8%. Уровень вакансии в бизнес-центрах класса «А» - 1,2%.

Изменение уровня вакансии в БЦ
Казани (2021-2023)



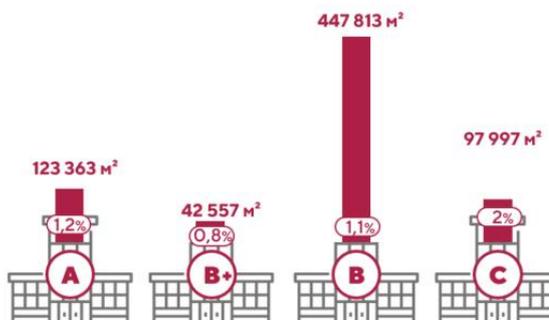
Объем предложения, м²



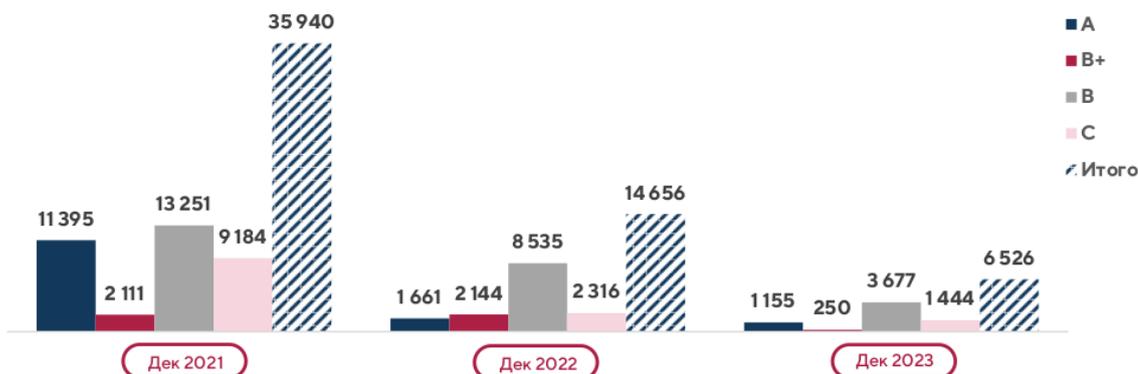
Общая площадь БЦ по районам, кв. м
и уровень вакансии



Распределение общей площади и
уровень вакансии по классам БЦ



Изменение объема свободных площадей по классам (2021-2023), кв. м



Коммерческие условия

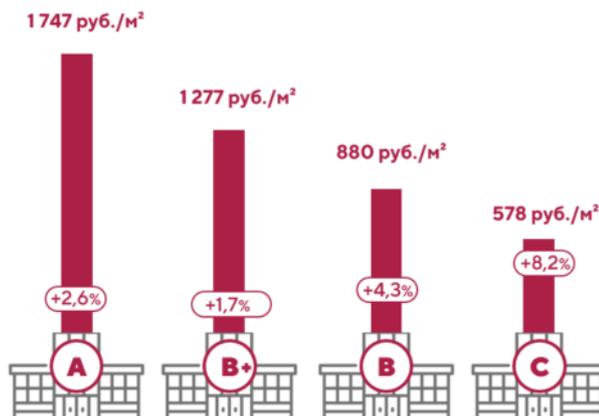
С 2021 года новые объекты не вводились, на фоне высокой деловой активности в 2022 и 2023 наблюдался рост ставок аренды на вакантные помещения.

На высвобождающиеся площади арендодатели запрашивают ставки аренды на 30-40% выше ставок действующих договоров. К концу 2023 года средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 1 015 руб./кв. м (в т.ч. НДС, с учетом эксплуатационных расходов). Это выше аналогичного показателя 2022 года на 6,5%. При этом средние ставки аренды в распределении по классам по итогам года составили:

- в классе А - 1 747 руб./кв. м (+2,6% к показателю предыдущего года),
- в классе В+ - 1 277 руб./кв. м. (+1,7%),
- в классе В - 880 руб./кв. м. (+4,3%).

Новые бизнес-центры в данных классах сдаются со значительной разницей в ставках аренды. Запрашиваемая ставка на строящиеся объекты превышает средние рыночные ставки почти вдвое.

Средняя ставка аренды по классам бизнес-центров на декабрь 2023 г., изменения к декабрю 2022 г.



Это объясняется условиями текущих арендных договоров и невозможностью корректировки арендных ставок выше установленных в этих договорах условиях.

Средняя ставка аренды по районам на декабрь 2023 г., изменения к декабрю 2022 г.

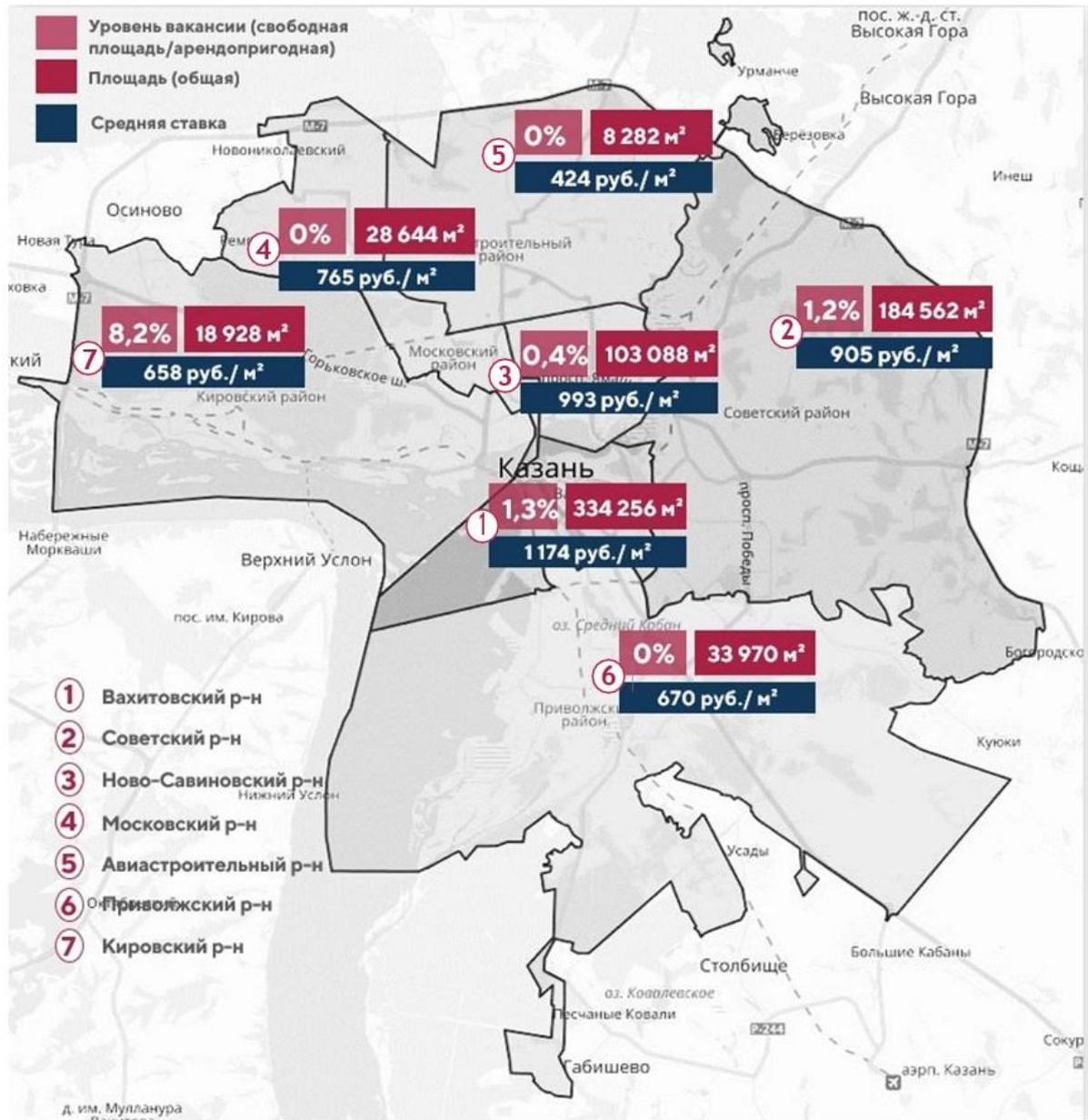


По районам серьезный прирост ставок аренды зафиксирован в Советском и Кировском. В данных районах предлагаются преимущественно объекты класса С. По данному классу в 2023 году отмечен высокий темп роста ставок аренды, несмотря на низкое качество предложения. В таких помещениях на начало года оставался существенный объем свободных площадей, а также, как правило, на такие объекты заключены краткосрочные договоры аренды, что позволяет арендодателям быстро повышать ставки аренды.

Общая площадь офисных помещений и средняя ставка в классах по районам

	Общая площадь, кв. м	S свободная (дек, 23), кв. м	S свободная (дек, 23), %	Средняя ставка (дек, 23)
A	94 844	1155	1,2%	1747
Вахитовский	67 059	1155	1,7%	1851
Советский	27 785	0	0,0%	1496
B+	32 948	250	0,8%	1277
Вахитовский	20 967	250	1,2%	1402
Московский	8 231	0	0,0%	900
Советский	3 750	0	0,0%	1400
B	338 908	3 677	1,1%	880
Авиастроительный	1 316	0	0,0%	380
Вахитовский	159 125	1 887	1,2%	874
Московский	8 267	0	0,0%	750
Ново-Савиновский	72 069	115	0,2%	1 010
Приволжский	11 363	0	0,0%	847
Советский	86 768	1 675	1,9%	807
C	73 997	1 444	2,0%	578
Авиастроительный	5 146	0	0,0%	435
Вахитовский	6 900	0	0,0%	804
Кировский	14 196	1 165	8,2%	658
Московский	4 985	0	0,0%	569
Ново-Савиновский	5 055	205	4,1%	750
Приволжский	14 115	0	0,0%	528
Советский	23 600	74	0,3%	489
Общий итог	540 697	6 526	1,2%	1 015

Ставка аренды на офисные помещения,
руб. (2021-2023)



Новое строительство и сделки с офисной недвижимостью

Несмотря на практически полное отсутствие свободных помещений и устойчивый спрос на качественные офисные площади, последние два года на рынке не было построено ни одного бизнес-центра. Причин тому несколько:

- нестабильная экономическая ситуация;
- пандемия COVID-19, а затем с введение санкций в связи с началом СВО в 2022 году;
- стремительный рост цен на строительные материалы и рабочую силу, что увеличило срок окупаемости девелоперских проектов в сфере коммерческой недвижимости до 12-15 лет;
- рост ключевой ставки и высокая стоимость кредитных средств;
- повышение прибыльности и привлекательности жилой недвижимости из-за высоких темпов роста стоимости на фоне госпрограмм льготного ипотечного кредитования.

На текущий момент известно о 13 проектах офисной недвижимости, строящихся или

проектируемых в г. Казани общей площадью 312 680 кв. м. Однако, прогнозировать реализацию всех проектов в ближайшем будущем сложно. Только четыре из тринадцати проектов ведут активное строительство:

многофункциональный комплекс «АРТ центр» на ул. Н. Ершова,
Бизнес-центр UNO (в составе МФК) на Сибгата Хакима,
бизнес-центр на Право-Булачной, 31,
МФК «Заря» в Щербаковском переулке.

Предложение на рынке офисов в ближайшие 3 года может пополниться всего на 30 тыс. кв. м общей площади.

Коворкинги



Предложение

На конец 2023 года на рынке коворкингов города представлено 9 коммерческих коворкингов, 4 некоммерческих коворкинга и 2 пространства, работающих в формате оборудованных мини-офисов премиального сегмента. Общая площадь данного сегмента составляет 15326 кв. м, в том числе некоммерческие коворкинги, занимающие 1746 кв. м.

Территориально большинство гибких пространств расположены в центральной деловой части города. Что обусловлено предпочтениям пользователей подобных проектов.

В 2022 году наблюдалось как завершение деятельности нескольких проектов, так и открытия крупных коворкингов. Новые площади не только заменили ушедшие с рынка, но и компенсировали потери, увеличив общую доступную площадь.

В 2023 году новых объектов не появилось, а объем предложения сократился на 1 890 кв. м общей площади в связи с закрытием таких коворкингов, как:

Sapiens (90 кв. м на 30 раб. мест) – закрылся в марте 2023 года.

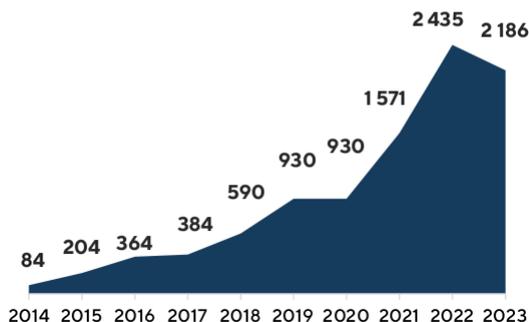
Штаб (1 200 кв. м на 120 раб. мест) – один из первых коворкингов Казани закрылся в июне 2023 года.

Заполняемость и ставки аренды на действующие проекты за год улучшили свои показатели. Средняя заполняемость составила 87% (+8 п.п.), а средняя ставка на рабочее место

в месяц достигла 11 183 руб. (+10%).

Уже несколько лет ожидается открытие коворкинга Workki на 2 000 кв. м на Баумана, д. 86. Но в течение 2023 года эти площади не открылись.

Коворкинги, изменение объема предложения, количество рабочих мест 2014-2023

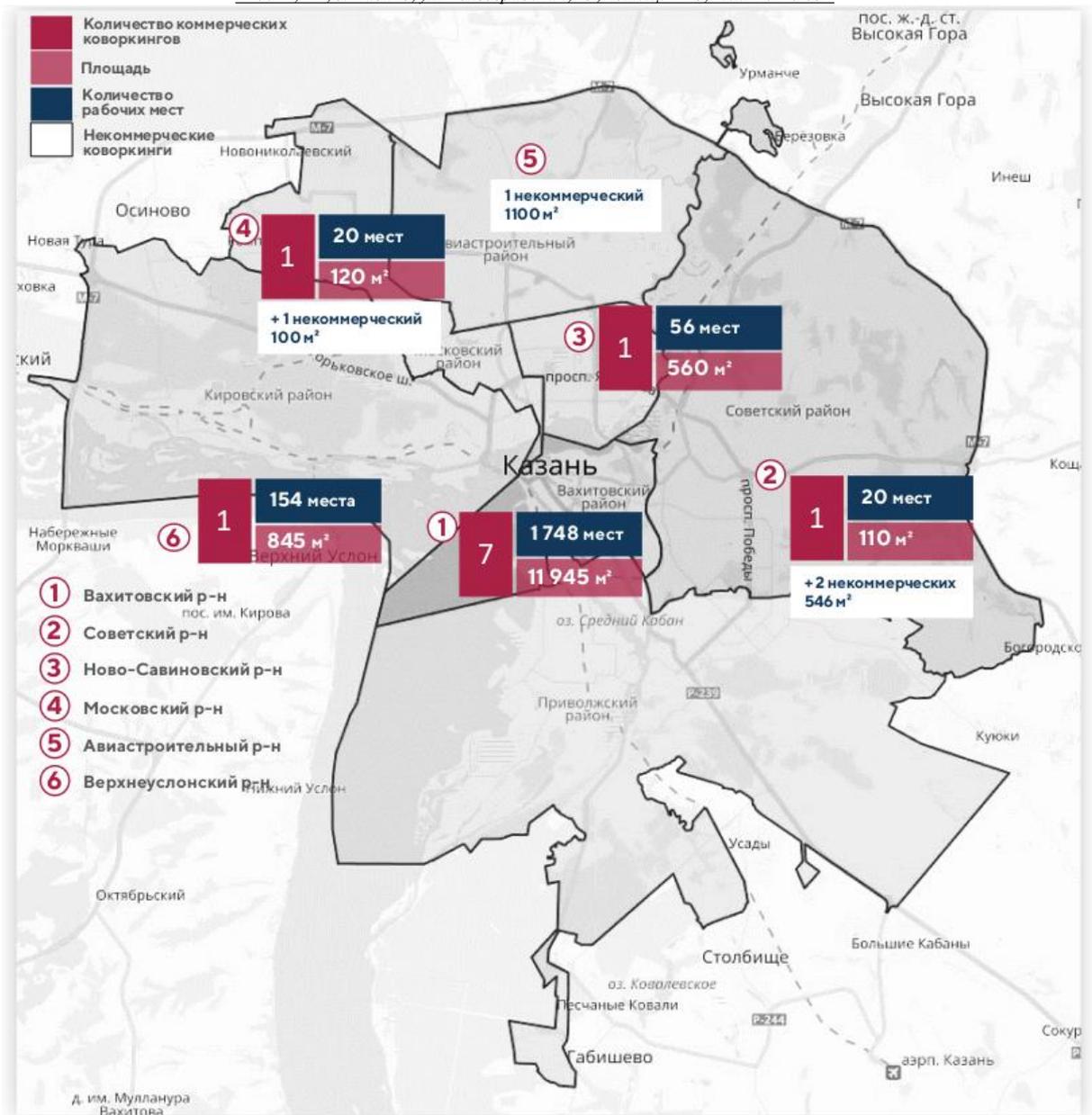


Распределение коворкингов по районам, кв. м



Данные по коммерческим коворкингам

Название	Район	Кол-во мест	Ставка 1 раб. место/мес., руб.
fun(c)	Вахитовский	190	14 000
Цифровая библиотека	Вахитовский	108	13 000
SOK Пушкин	Вахитовский	900	11 000
Parallel 34	Вахитовский	70	13 500
Атмосфера	Советский	20	500 руб./день
Эковоркинг	Ново-Савиновский	56	9 000
21st CabiNet	Московский	20	6 000
Инносфера	Верхнеуслонский	154	8 000
Launchpad	Вахитовский	70	11 000



Торговая недвижимость

Общее предложение качественных ТЦ*



общая (GBA) 782 тыс. м²

полезная (GLA) 440 тыс. м²



Общее кол-во качественных ТЦ * 12



Уровень вакансии 12%

*концептуальные объекты общей площадью более 30 000 м²

Предложение

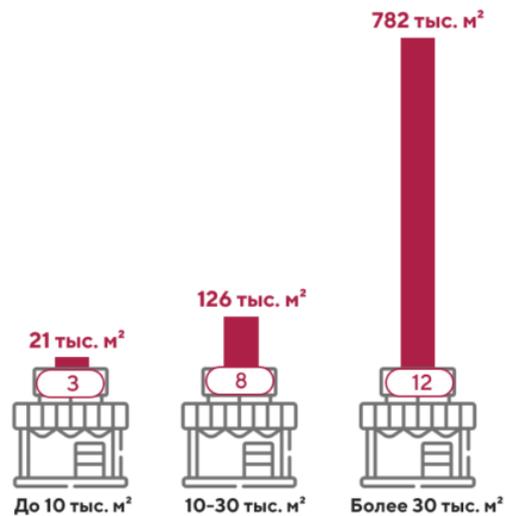
Общая площадь качественных торговых центров – 782 068 кв. м

Полезная площадь (GLA) – 440 480 кв. м.

На рынке торговых объектов в 2023 году произошел ряд изменений. На реконструкцию закрылся старейший торговый центр Казани – ЦУМ. В начале года Раис РТ заявил, что площади старейшего ТЦ города выкуплены республикой и отданы в аренду татарстанским ремесленникам. Поэтому из общего количество предложения выбыло 32668 кв. м общей торговой площади и 17 000 кв. м арендопригодной.

Прошли крупнейшие сделки на рынке торговой недвижимости региона: продажа торговых центров «МЕГА», «Парк Хаус», «Радужный», «Победа» и «Сувар Плаза». При этом последний объект, также как и ЦУМ, ждет масштабная реконцепция и, скорее всего, в 2024 году торговые площади «Сувар Плаза» переоборудуют в офисы.

Количество торговых центров Казани по общей площади (ГВА)



Всего 23 объекта, общая площадь 929 тыс. кв. м

На конец 2023 года в торговых центрах практически не осталось магазинов, приостановивших свою деятельность. Исключение - магазин TOY.ru в ТРК «Тандем». Остальные площади, стоявшие закрытыми с 2022 года, открылись после переименования или были замещены новыми брендами.

Под новыми брендами возобновили работу: DUB (бывш. Pull&Bear), MAAG (бывш. Zara), Desport (бывш. Decathlon) Amazing RED (бывш. PUMA), ECRU (бывш. Bershka), VILET (бывш. Stradivarius). Эти магазины стояли закрытыми более года.

В 2023 году наблюдался тренд замены ушедших брендов не только известными марками, но и новыми.

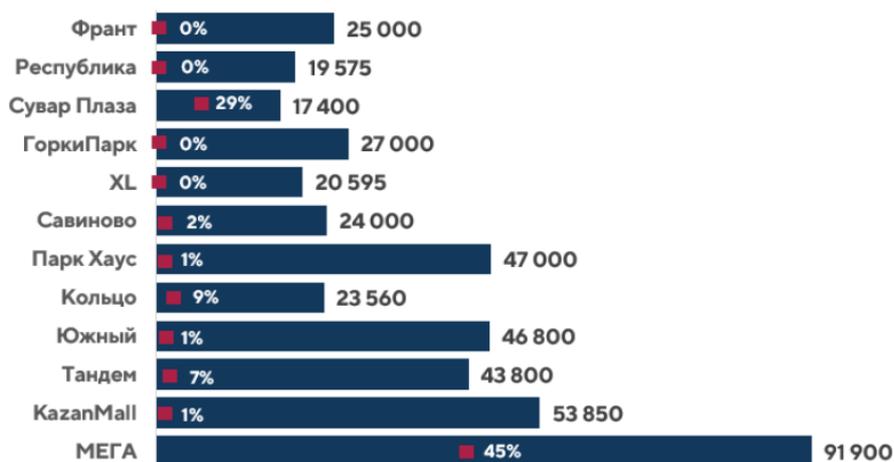
Активно развиваются крупные российские бренды: Gloria Jeans, Lime, Just Clothes, Melon Fashion Group (ZARINA, Befree, LOVE REPUBLIC, Sela и IDOL). Эти компании

получили возможность расширения форматов за счет высвободившихся площадей.

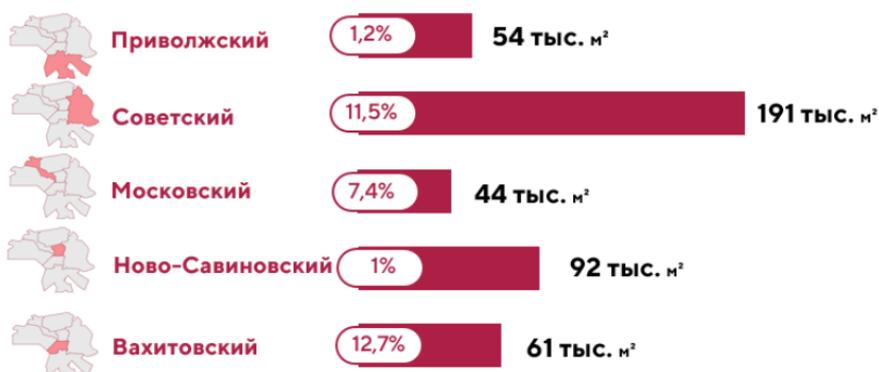
Уровень вакансии в торговых центрах снизился на 4 п.п. и составил к концу 2023 года 12%. Надо отметить, что этот показатель рассчитан с учетом вакантных помещений в ТРЦ МЕГА, где вакансия держится на уровне 45% от арендопригодной площади. Такая высокая доля вакантных площадей объясняется потерей крупного арендатора - ИКЕА, а также приостановкой реконцепции высвободившейся площади магазина ОБИ, который переместился в новое здание. Без учета ТРЦ МЕГА уровень вакансии остальных торговых центров восстановился до докризисного уровня и составил 5%.

В 2024 году ожидается открытие новых торговых площадей в составе МФК «АРТ центр». Концепция проекта разнообразит предложение на рынке, заполнит нишу торговых центров в Советском районе города и составит конкуренцию действующим объектам.

Торговые площади в ТЦ Казани, кв. м, и уровень вакансии на декабрь 2023 года



Торговая площадь качественных торговых центров и уровень вакансии на декабрь 2023



Стрит-ритейл Street retail



Уровень вакансии 5,7%



Средняя ставка аренды по городу 1075 руб. м²/мес.



Средняя стоимость продажи помещений по городу 149 335 руб./м²

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

В 2023 году рынок коммерческой недвижимости сегмента стрит-ритейл продолжил свой рост. Ставки аренды и стоимость продажи помещений увеличились, объем вакантных площадей в городе снизился.

Этому способствовал дефицит предложения офисов, потенциальные арендаторы бизнес-центров стали рассматривать для аренды помещения с отдельным входом на первых этажах домов.



Доля вакантных площадей на конец года составила 5,7% что ниже показателя прошлого года на 1,4 п.п. На фоне снижающегося качественного предложения мы фиксировали рост запросов от ритейла на подбор помещений. Арендаторы в поисках качественных площадей готовы оплачивать услуги по поиску и замещению существующих арендаторов и оплачивать более высокие арендные ставки.

Средняя ставка аренды на конец года на вакантные площади, которые размещены на сайтах-агрегаторах, составила 1 075 руб./кв. м (включая НДС), что выше на 8,2% этого показателя декабря 2022 года.

Ставка на помещения, которые расположены в топовых локациях и которые замещаются новыми арендаторами путем выкупа договоров аренды, в разы выше средних показателей рынка.

В связи с дефицитом качественных объектов формируется серьезный разрыв между ценой предложения помещений, которые имеются в свободном доступе и публикуются в открытых источниках и более качественными лотами, которые не выходят на открытый рынок. Это касается ставок аренды и стоимости продажи.

Цены на помещения, размещенные на агрегаторах, могут исказить реальную картину рынка. Обычно такие предложения пользуются меньшим спросом, дольше экспонируются, соответственно, менее привлекательны для арендаторов и инвесторов.

По итогам 2023 года инвестиционный спрос на объекты стрит-ритейла остается высоким. Наиболее востребованы помещения площадью до 100 кв. м. Это обусловлено, в первую очередь, финансовой доступностью таких объектов и стабильным спросом со стороны арендаторов.

Наиболее выгодные объекты: с долгосрочными договорами аренды и стабильными арендаторами практически не появляются на рынке либо реализуются со сроком окупаемости более 15 лет.

Средняя ставка аренды помещений формата стрит-ритейл с распределением по районам г. Казани, м²/руб. в месяц (по цене предложения, данные из открытых источников)

	Диапазон площади арендуемого помещения, м ²					
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500
Вахитовский	1865	1601	1367	1245	834	1190
Ново-Савиновский	1402	1327	1207	1267	1190	1243
Приволжский	1381	1196	966	747	1128	990
Советский	1095	991	961	875	621	743
Кировский	960	847	824	911	801	
Московский	1307	1423	1255	893	616	
Авиастроительный	1021	957	975			

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ.1110, тел. 20-20-594

Стоимость предложения помещений формата стрит-ритейл, с распределением по районам Казани, руб. /м² (по данным из открытых источников)

	Диапазон площади продаваемого помещения, м ²					
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500
Вахитовский	313 290	195 236	184 485	179 034	127 981	151 495
Ново-Савиновский	235 617	178 928	156 951	189 640		136 462
Приволжский	215 501	156 760	113 043	110 236	127 163	99 908
Советский	170 811	181 035	143 685	133 674	118 631	95 275
Кировский	126 669		152 278	121 106	122 364	138 521
Московский			146 233	142 533	126 507	
Авиастроительный		180 774	118 317		112 341	91 250

Складская недвижимость



Общее предложение общедоступных складов* 432 тыс. м²



Уровень вакансии* 0,1%



Ставка аренды** 618 м²/мес.

* по классам А и В

** здесь и далее ставка аренды указана без НДС, включая ОПЕХ

Предложение

Общая площадь предложения общедоступных складских комплексов в классе А и В составляет более 432 тыс. кв. м.

Все помещения качественной складской недвижимости оказались заполненными. К концу 2023 года уровень вакансии составил 0,1%, снизившись на 5,1 п.п. по сравнению с 2022 годом.

Компания DoogNap начала строительство крупного логистического технопарка площадью 500 тыс. кв. м в Лаишевском районе. Первую очередь площадью 54 тыс. кв. м девелопер планирует сдать к концу 2024 года. Расположение складов выбрано не случайно. В связи с открытием участка трассы М12 Москва-Казань многие крупные пользователи складов переключили свое внимание на объекты, расположенные вблизи новой скоростной дороги.

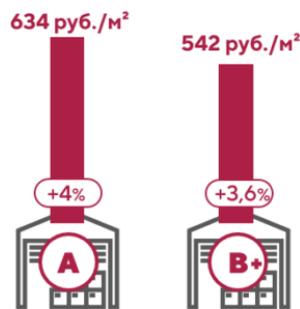
Коммерческие условия

Несмотря на дефицит помещений складского типа на рынке, рост ставок за 2023 год можно назвать довольно сдержанным. Это связано с тем, что по уже заключенным договорам аренды, арендодатели вынуждены поднимать ставки аренды в пределах, установленных действующим договорами. При этом, как правило, индексация на крупные площади до роста спроса на казанские склады составляла фиксированные 5-6%. Поэтому ставки к концу 2023 года составили (без учета НДС, с ОПЕХ):

- в классе А - 634 руб./кв. м,
- в классе В – 542 руб. /кв. м.
- средняя ставка аренды - 618 руб./кв. м.

Рост ставки аренды составил всего 5,2%. Эти значения существенно ниже ставок, запрашиваемых на строящиеся и проектируемые объекты. Реальные запрашиваемые ставки на склады в Казани достигают 752 руб/кв. м в год без НДС и расходов на эксплуатацию (валовая ставка 1 150 руб./ кв. м в месяц).

Средняя ставка складской недвижимости по классам и изменение к предыдущему году



Площади объектов, м² и уровень вакансии по районам (класс А и В)





* Ставка аренды указана без НДС, включая ОПЕХ, по классам А и В

Основные тенденции и прогнозы рынка

Торговая недвижимость

Заполняемость практически всех крупных торговых центров восстановилась до докризисных показателей 2019 года. Пустые площади остаются лишь в ТРЦ МЕГА. В ближайшее время самым крупным новым арендатором МЕГИ станет Termoland с термальным комплексом.

Классические объекты коммерческой недвижимости, прежде всего ТЦ, претерпевают изменения под давлением внешнего контекста экономики. Так, например, сдвиг в образе мышления и поведения потребителей (перераспределение части покупок в онлайн, доступность онлайн-кинотеатров), заставляет часть арендаторов уменьшать занимаемую площадь, а владельцев ТЦ – искать другие варианты наполнения освобождающихся площадей. Тренд здорового и сбалансированного образа жизни является мощным драйвером потребительского поведения. На этом фоне мы наблюдаем, что современные концепции фитнес-центров стали очень желанными арендаторами в ТЦ (на месте кинотеатров или парковки). Термы, как продукт, получили мощный импульс спроса в последние два года на фоне крайне ограниченных возможностей заграничного досуга и возросших цен на отдых внутри России. Термы формата городского курорта, размещаемые на готовых пустующих площадях в ТЦ, являются очевидным решением: для владельцев ТЦ – заполнить пустующие площади, для оператора терм – минимизировать затраты на строительство и найти синергию с существующим потоком посетителей ТЦ.

В 2024 году ожидается открытие двух термальных комплексов: в МЕГЕ (Termoland) и на Оренбургском тракте, где под новую функцию проходит реконструкция торгового комплекса.

Наиболее устойчивыми и привлекательными для рынка являются многофункциональные объекты, в том числе районного формата, которые призваны закрыть

основные потребности в покупках и досуге жителей примыкающих территорий. Особая роль - у гастропространств: ресторанов, кафе, кофеен, фудкортков. Они набирают все большую популярность, в 2024 году запланировано открытие первого в Казани фудхолла (в «АРТ центре» на ул. Н. Ершова).

В целом в 2024 году на рынке торговой недвижимости не ожидается серьезных изменений. Тренд на усиление функций, связанных с впечатлениями, отдыхом и развлечениями продолжится.

Стрит-ритейл

Формат стрит-ритейл продолжает быть востребованным и привлекательным как для арендаторов, так и для инвесторов. Об этом свидетельствовало снижение качественного предложения на рынке данного сегмента в 2023 году на фоне роста ставок.

Интерес к объектам данного формата стабилен и со стороны застройщиков, можно ожидать появление новых торговых коридоров в строящихся жилых комплексах, особенно в объектах комплексного освоения территорий. Крупные региональные девелоперы и федеральные компании, которые стремятся усилить позиции в регионе, концептуально подходят к оценке локаций и комбинированию функций первых этажей, чтобы обеспечить синергию коммерческой и жилой недвижимости. Потенциально востребованный и продуманный ритейл может повлиять на стоимость и темпы продаж квартир. Определение функций помещений на старте проекта позволяет избежать внутренней конкуренции арендаторов и обеспечить стабильную выручку, что повышает уровень арендных ставок и продажную стоимость объекта.

Из-за роста стоимости предложения окупаемость объектов стрит-ритейла достигла 15 лет. При этом снижения стоимости качественных объектов в 2024 году ожидать не стоит, помещения стрит-ритейла по-прежнему привлекательны для инвесторов и бизнеса.

Офисная недвижимость

Мы наблюдаем изменение роли офисных пространств, которое следует за изменением ценностей новых поколений в условиях активной цифровизации и турбулентности. Качественное пространство становится важной составляющей жизни современных людей, переключившихся на поиск эмоций и впечатлений.

После тотальной удалёнки началась эпоха «возвращения в офис», которую инициируют работодатели. Большинство сотрудников, оценивших преимущества работы из дома, готовы переключиться на гибридный формат и неохотно соглашаются на постоянное пребывание в офисе. Качественный продуманный офис становится аргументом для «возвращения» сотрудников и привлечения соискателей.

Компании стали больше внимания уделять качеству помещений для работы. При этом

растет спрос со стороны арендаторов на сервисные офисы, где все готово для работы, включая мебель. При увеличении спроса и предложения таких форматов это отразится на росте ставок, которые будут скорректированы с учетом затрат арендодателя на ремонт и мебель.

В 2024 году ожидается увеличение предложения на офисном рынке за счет ввода новых объектов.

В 3 квартале будет открыт бизнес-центр в составе многофункционального комплекса «АРТ Центр» на ул. Николая Ершова (общая площадь 10 тыс. кв. м). До конца года будет введен в эксплуатацию новый бизнес-центр класса А в составе МФК UNO на ул. Сибгата Хакима (9900 кв. м).

Появление новых качественных объектов на фоне дефицита помещений приведет к корректировке ставок аренды по итогам года. В условиях дефицита площадей возможно повышение ставок на существующие объекты.

Низкая вакансия на рынке офисной недвижимости ставит под угрозу развитие рынка коворкингов, собственникам становится выгоднее сдавать в аренду не отдельные рабочие места, а весь объект одному или нескольким арендаторам.

Складская недвижимость

Рекордно низкий уровень вакансии в сегменте качественной складской недвижимости в городе свидетельствует о сохранении высокого спроса со стороны арендаторов. Это означает, что в 2024 году ставки продолжат рост.

Несмотря на высокие ставки аренды, нет высокой активности в строительстве новых объектов, при текущей ключевой ставке Центрального банка это требует серьезной оценки и детального расчета. Развивается перспективная площадка Тура 2.0, в 2024 году будут введены новые складские площади от компании DoorHan, которые, вероятно, будут законтрактованы еще до ввода. В связи с дефицитом площадей федеральные компании и маркетплейсы продолжают активный поиск новых складских объектов.

В 2024 году ожидается развитие нового сегмента складской недвижимости - строительство складов формата Light industrial в черте города Казани. Проектируются и планируется строительство нескольких комплексов, предлагающих в аренду и на продажу небольшие блоки от 1000 кв. м под производство, сортировку и хранение. Этот сегмент уже хорошо развит в Москве и Санкт-Петербурге, и при текущем тренде на расширение российского производства и увеличение спроса со стороны арендаторов в сфере доставки и электронной коммерции объекты такого формата будут востребованы.

Источник: <https://ud-group.com/eksp/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ud-group-2023/>

Таблица 12.4.1

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани по состоянию на 01.03.2025г.,
тыс. руб. за кв.м.

Наименование района г.Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	60–180 (мин. 50, макс. 300)*	60 – 250 (мин. 50, макс. 300)*	15 – 50 (макс.80)*
Вахитовский	65–250 (мин. 60, макс. 350)*,600**	75 – 350 (мин.65, макс. 450)*,600**	25 – 50 (макс. 67)*
Кировский	50– 160 (мин. 40, макс. 220)*	60 – 180 (мин.40, макс. 250)*	10 – 40 (макс. 90)*
Московский	55–200 (мин. 40, макс. 300)*	65 – 230 (мин.50, макс. 300)*	25 – 70 (мин. 16, макс.90)*
Ново-Савиновский	70 – 250 (мин. 60, макс.350)*	70 –280 (мин.,60, макс. 400)*	15 – 60 (макс.80)*
Приволжский	65 – 200 (мин. 50, макс.280)*	65 – 280 (мин. 40, макс. 350)*	20 – 60 (мин.15, макс.85)*
Советский	55 – 200 (мин. 45, макс. 280)*	60 – 250 (мин. 45, макс.300)*	20 – 65 (мин.15, макс. 90)*

* информация по единичным сделкам;

мин. – минимальная цена;

макс. – максимальная цена

Источник: Некоммерческое партнерство «Союз оценщиков РТ»

Таблица 12.4.2

Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г. Казани по состоянию на
01.03.2025г., руб. за кв.м. в месяц

Наименование района г.Казани	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
Авиастроительный	500 – 1200 (мин.400, макс. 1500)*	550 – 2000 (мин. 400, макс.2500)*	200 – 800 (макс. 1000)*
Вахитовский	700 – 2200 (мин. 600, макс. 3000)*	700 – 3000 (мин. 600, макс. 5000)*	350 – 700 (мин. 200, макс. 1000)*
Кировский	500 – 1500 (мин. 400, макс. 2500)*	600 – 1700 (мин.450, макс. 2 500)*	250 -700 (макс. 1000)*
Московский	600 – 1500 (мин.450, макс.1800)	600 – 2000 (мин. 450, макс. 3000)*	250 – 750 (макс. 850)*
Ново-Савиновский	600 – 2500 (мин. 500, макс.3000)*	750 – 2800 (мин. 500, макс. 4000)*	300 – 700
Приволжский	500 – 1400 (мин. 450, макс. 2200)*	500 – 2200 (мин. 450, макс. 4000)*	200 - 750 (макс.1000)*
Советский	600 – 1500 (мин. 450, макс.2500)*	600 -1700 (мин. 500, макс. 2500)*	250 – 900 (макс. 1100)*

* информация по единичным сделкам;

мин. – минимальная цена;

макс. – максимальная цена

Источник: Некоммерческое партнерство «Союз оценщиков РТ»

12.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Ввиду отсутствия сведений о реальных сделках в свободном доступе, оценщиком были проанализированы предложения по сдаче в аренду нежилых помещений административного/свободного назначения, расположенных в г. Казани. (Источник: www.avito.ru)

Таблица 12.5.1

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Этаж	Коммунальные услуги	Ссылка
1	Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 58	60	800	5 этаж	включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_ot_60m2_v_tsentre_v_parkovkoy_7437935294?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJPRmxSdmZUUhZjcWYzclRlJt9kHnnjD8AAA
2	Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67	68	765	5 этаж	включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_68_m_2146911754?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Республика Татарстан, Казань, Низенькая ул., 7	65	1000	1 этаж	не включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7379300598?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Спартаковская ул., 2к1	108,8	800	3 этаж	не включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_108.8_m_7353276925?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Петербургская ул., 42	194	1200	4 этаж	включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis6_kab194_kvvsse_vkl_kondyur_adrestsen_743738852?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoXOiJ4IjtzOjE2OiJxcHYyakFQUFU4d2RsYm9NIjt9fHvjTD8AAAA
6	Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67	38,1	1200	3 этаж	не включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_38.1_m_tsentr_goroda_2462704712?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Диапазон арендных ставок на помещения административного/свободного назначения колеблется от 765 до 1200 руб. за 1 кв.м. в зависимости от местоположения, расположения в здании, транспортной доступности и прочих факторов, влияющих на стоимость.

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

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен на недвижимость обычно влияют следующие факторы: условия продажи, уторговывание, площадь объекта, тип объекта, тип площади, использование или назначение объекта, передаваемые права, уровень отделки помещений, транспортная и пешеходная доступность, этаж расположения, местоположение объекта, средняя проходимость в день, доступ к объекту, уровень развитости инфраструктуры.

Ценообразующие факторы определены согласно справочнику оценщику недвижимости-2018 под. ред. Лейфера «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.74 таблица 8:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

1. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

2. Уторговывание. Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

3. Площадь объекта. На рынке прослеживается зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

4. Тип объекта. Данный фактор характеризует влияние на стоимость офисно-торговых объектов типа объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

5. Тип площади. Данный фактор отражает отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения к удельным арендным ставкам за основные площади.

6. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

7. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

8. Уровень отделки помещений. Данный фактор характеризует состояние помещений, коммуникаций, оборудования.

9. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта

10. Этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором оно расположено. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

11. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

12. Средняя проходимость в день. Как правило, стоимость помещений, расположенных в проходных местах (около входов, эскалаторов и т.д.), обычно выше стоимости помещений, расположенных в местах с низкой проходимостью (в глубине коридора, на верхних этажах и т.д.).

13. Доступ к объекту. Расположение объекта на закрытой территории ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

14. Уровень развитости инфраструктуры. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

12.7. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость

между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

Источник: <http://www.lighteconomic.ru/lijins-376-1.html>

12.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании. Это суждение является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного

использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически осуществимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, 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 владельцу помещения приемлемый доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные затраты и финансовые обязательства.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таблица 12.8.1

Анализ наиболее эффективного использования нежилых помещений

Вариант использования	Торговое назначение	Административное назначение	Производственно-складское назначение
Законодательно разрешено:			
- соответствует распоряжению о зонообразовании	3	5	1
- соответствует экологическому законодательству	4	5	2
- соответствует положениям об исторических зонах	3	5	2
Физически осуществимо:			
- физические характеристики	4	5	4
- транспортная доступность	5	5	5
Финансово целесообразно:			
- стоимость строительства здания	3	5	2
- наиболее высокая стоимость или доходность	3	5	2
Итого:	25	35	18

Результат анализа наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования,

которые могут оказаться наилучшими.

Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчётов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

На основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта мы пришли к выводу, что на дату оценки наиболее эффективным использованием, является использование объекта оценки в существующем качестве.

Данное определение эффективного использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Основная задача первого этапа в процессе оценки - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и

качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Третий этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

- доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

- сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

- затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Четвертый этап заключается в согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Пятый этап – составление письменного отчета об оценке и предоставление его заказчику.

13.1. Обоснование выбора подходов

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Доходный подход основывается на анализе доходов (денежных потоков), получаемых от объекта недвижимости.

Рыночные ставки арендной платы имеют место при наличии достаточной и достоверной информации об их уровне на рынке недвижимости. В настоящее время такая информация существует по аренде офисных, торговых, бытовых и производственных помещений или зданий в целом. Ввиду отсутствия необходимой информации данный подход не применялся.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить расходы собственника по содержанию объектов недвижимости, и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести

к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Ввиду отсутствия необходимой информации данный подход не применялся.

Для оценки арендной платы сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с данными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости выявлена информация о предложениях по арендным ставкам коммерческой недвижимости. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода.

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Рыночные ставки арендной платы имеют место при наличии достаточной и достоверной информации об их уровне на рынке недвижимости. В настоящее время такая информация существует по аренде офисных, торговых, бытовых и производственных помещений или зданий в целом.

Ввиду отсутствия необходимой информации данный подход не применялся.

14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить расходы собственника по содержанию объектов недвижимости, и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку текущей арендной стоимости с учетом возможной прибыли предпринимателя или внешнего износа.

$$\text{Арендная ставка} = (\text{Постоянные расходы} + \text{Переменные расходы}) * \text{НДС} * \text{ПП} * (1 - \text{ВнИ})$$

Где:

НДС = 1,2;

ПП – прибыль предпринимателя для аренды;

ВнИ – внешний износ для аренды.

ПП и ВнИ – взаимоисключающие параметры.

Арендная ставка может определяться без учета «Переменных расходов» (например, без учета коммунальных платежей).

Основные этапы процедуры оценки данным подходом применительно к объекту:

1. расчет стоимости постоянных затрат по содержанию аналогичного объекта;
2. расчет стоимости переменных затрат по содержанию аналогичного объекта;
3. определение величины учитываемых затрат;
4. увеличение величины учитываемых затрат на прибыль предпринимателя или уменьшение на величину внешнего износа для получения реальной стоимости аренды объекта.

Ввиду отсутствия необходимой информации для расчета арендной ставки, затратный подход не применялся.

14.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, так как именно он наиболее точно определяет стоимость при наличии достаточно развитого рынка объекта оценки.

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

Суть сравнительного подхода состоит в определении стоимости сопоставимых (похожих) земельных участков с учетом корректировок на местоположение, размер, условия продажи и т.д. При этом цена сравнимых объектов меняется в зависимости от поправок (корректировок). Общий принцип данных поправок «Сколько бы стоил сравнимый объект, если бы он продавался в настоящее время, с учетом состояния как у объекта оценки».

Далее производится «взвешивание» сравнимых объектов, при этом вес выбирается в зависимости от сходства сравнимых и оцениваемого объектов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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 арендной ставки предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

1.Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке аренды административных помещений, предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки (Источник: www.avito.ru). Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в Отчёте ниже.

Таблица 14.3.1

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Этаж	Коммунальные услуги	Ссылка
1	Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 58	60	800	5 этаж	включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_ot_60m2_v_tsentre_v_parkovkoy_7437935294?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oYOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPRmxSdmZUUhZjcWYzclRajl9kHnnjD8AAA
2	Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67	68	765	5 этаж	включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_68_m_2146911754?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT_oXOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
3	Республика Татарстан, Казань, Низенькая ул., 7	65	1000	1 этаж	не включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7379300598?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT_oXOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
4	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Спартаковская ул., 2к1	108,8	800	3 этаж	не включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_108.8_m_7353276925?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YT_oXOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ij

						tiOjA7fQseF2QfAAAA
5	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Петербургская ул., 42	194	1200	4 этаж	включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis6_kab194_kvvs_vkl_kondyur_adrestsen_7437388527?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOjI4IjtzOjE2OjJxcHYyakFQUFU4d2RsYm9NIjt9fHvjTD8AAAA
6	Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67	38,1	1200	3 этаж	не включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_38.1_m._tsentr_goroda_2462704712?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Использование в расчете стоимости аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной.

2. Выбор элементов сравнения для оценки нежилого помещения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие единицы сравнения:

1. Условия предложения аренды
2. Назначение объекта
3. Уровень отделки помещений
4. Площадь
5. Тип площади
6. Транспортная доступность
7. Этаж расположения
8. Местоположение
9. Коммунальные услуги
10. Уровень развитости инфраструктуры

3. Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В данном отчете сравнительный подход применяется в части расчета стоимости месячной арендной платы нежилых помещений. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят 1 кв.м.

4. Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости нежилого помещения по сравнительному подходу

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки:

1. *Условия предложения аренды.* Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продажа, предложение). В данном случае корректировка на уторговывание была применена в размере -9,5% согласно данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород-2024г.

Таблица 14.3.2

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,8%	4,5%	11,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,5%	12,6%
3. Объекты свободного назначения	9,5%	6,2%	12,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,8%	7,9%	15,8%

2. *Назначение объекта.* Корректировка не применялась.

3. *Состояние отделки.* Характеризуется состоянием здания, коммуникаций, оборудования. Корректировка на состояние отделки не применялась.

4. *Площадь.* Корректировка на площадь принята согласно данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород-2024г.

Таблица 14.3.3

Площадь, кв.м	аналог				
	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000
до 100	1,00	1,08	1,15	1,22	1,32
от 100 до 200	0,92	1,00	1,06	1,13	1,22
от 200 до 400	0,87	0,94	1,00	1,06	1,15
от 400 до 1000	0,82	0,89	0,94	1,00	1,08
от 1000	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00

5. *Тип площади.* Корректировка на тип площади принята согласно данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. «Торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород-2024г.

Таблица 14.3.4

Отношение удельных арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,65	0,61	0,69
--	------	------	------

6. *Транспортная доступность.* Наличие хороших подъездных путей, загруженность дорог до объекта оценки и аналогов, наличие мест для парковки. Корректировка не применялась.

7. *Этаж расположения.* Корректировка на этаж расположения принята согласно данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости-2024 под ред. Лейфера Л.А. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород-2024г.

Таблица 14.3.5

Таблица 260. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Этаж расположения», данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

Удельная арендная ставка		аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,03	1,26
	2 этаж и выше	0,97	1,00	1,22
	цоколь/подвал	0,79	0,82	1,00

8. *Местоположение (зона).* Корректировка не применялась.

9. *Коммунальные услуги.* Поскольку в арендную плату объекта оценки не включены коммунальные платежи, была применена корректировка в размере -14,3% согласно данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости «Операционные расходы», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2024г.

Таблица 14.3.6

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,5%	5,7%	7,3%
Водоснабжение и канализация	2,8%	2,1%	3,4%
Стопление	5,0%	4,2%	5,8%
Итого коммунальные платежи	14,3%	12,0%	16,5%

10. *Уровень развитости инфраструктуры.* Корректировка не вводилась, так как объекты имеют одинаковый уровень развитости инфраструктуры.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с оцениваемым.

**4.Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по
выбранным объектам-аналогам**

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(\sum S_{1...n} + 1)}{1/(\sum S_1 + 1) + 1/(\sum S_2 + 1) + \dots + 1/(\sum S_n + 1)}$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.7

Расчет ежемесячной арендной платы нежилых помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Нежилые помещения № 40, 40д,43	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_ot_60m2_v_tsentre_v_parkovkoy_7437935294?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPRmxSdmZUUhZjcWYzclRaIjt9kHn njD8AAAA	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7379300598?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_38.1_m._tsentr_goroda_2462704712?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis6_kab194_kvvs_vkl_kondyur._adrestsen_7437388527?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxcHYyakFQUFU4d2RsYm9NIjt9fHvjTD8AAAA
Адрес	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 58	Республика Татарстан, Казань, Низенькая ул., 7	Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Петербургская ул., 42
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	800	1 000	1 200	1 200
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
Условия		предложение	предложение	предложение	предложение

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594

предложения аренды					
Корректировка, %		-9,5	-9,5	-9,5	-9,5
Стоимость с учетом корректировки, руб.		724	905	1 086	1 086
Назначение объекта	админ.	админ.	админ.	админ.	админ.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		724	905	1 086	1 086
Уровень отделки помещений	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		724	905	1 086	1 086
Площадь, кв.м	до 100	60,0	65,0	38,1	194,0
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,08
Стоимость с учетом корректировки, руб.		724	905	1 086	1 173
Тип площади	основная	основная	основная	основная	основная
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		724	905	1 086	1 173
Транспортная доступность, наличие парковки	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется
Корректировка, коэф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		724	905	1 086	1 173
На расположение помещений в здании	1 этаж	5 этаж	1 этаж	3 этаж	4 этаж
Корректировка, коэф.		1,03	1,00	1,03	1,03
Стоимость с учетом корректировки, руб.		746	905	1 119	1 208
Местоположение (зона)	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 58	Республика Татарстан, Казань, Низенькая ул., 7	Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Петербургская ул., 42
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		746	905	1 119	1 208
Коммунальные услуги	не включены	включены	не включены	не включены	включены
Корректировка, %		-14,3	0,0	0,0	-14,3
Стоимость с учетом корректировки, руб.		639	905	1 119	1 035
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		639	905	1 119	1 035
Показатель совокупной корректировки, %	83,60	26,80	9,50	12,50	34,80
Удельный вес		0,691	0,596	0,613	0,734
Вес объекта сравнения	1,000	0,251	0,274	0,253	0,223
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода сравнения продаж, руб.				921,00	
Коэффициент часовой загрузки				0,472	
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода				435,00	

сравнения продаж (с НДС), руб.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Нежилые помещения № 40б, 40в, 40г, 51	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_ot_60m2_v_tsentre_v_parkovkoy_7437935294?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJPRmxSdmZUUNHjcWYzclRaIjI9kHnnjD8AAAA	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7379300598?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_38.1_m._tsentr_goroda_2462704712?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis6_kab194_kvvsse_vkl_kondyur._adrestsen_7437388527?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJxCHYyakFQUFU4d2RsYm9NIjI9fHvjTD8AAAA
Адрес	РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 111	Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 58	Республика Татарстан, Казань, Низенькая ул., 7	Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Петербургская ул., 42
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	800	1000	1200	1200
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,5	-9,5	-9,5	-9,5
Стоимость с учетом корректировки, руб.		724	905	1 086	1 086
Назначение объекта	админ.	админ.	админ.	админ.	админ.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		724	905	1 086	1 086
Уровень отделки помещений	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		724	905	1 086	1 086
Площадь, кв.м	7,5	60,0	65,0	38,1	194,0
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,08
Стоимость с учетом корректировки, руб.		724	905	1 086	1 173
Тип площади	вспомогат.	основная	основная	основная	основная
Корректировка, коэф.		0,65	0,65	0,65	0,65
Стоимость с учетом корректировки, руб.		471	588	706	762
Транспортная доступность, наличие парковки	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется
Корректировка, коэф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		471	588	706	762
На расположение	1 этаж	5 этаж	1 этаж	3 этаж	4 этаж

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594

помещений в здании					
Корректировка, коэф.		1,03	1,00	1,03	1,03
Стоимость с учетом корректировки, руб.		485	588	727	785
Местоположение (зона)	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 58	Республика Татарстан, Казань, Низенькая ул., 7	Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Петербургская ул., 42
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		485	588	727	785
Коммунальные услуги	не включены	включены	не включены	не включены	включены
Корректировка, %		-14,3	0,0	0,0	-14,3
Стоимость с учетом корректировки, руб.		415	588	727	673
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		415	588	727	673
Показатель совокупной корректировки, %	223,60	61,80	44,50	47,50	69,80
Удельный вес		0,500	0,447	0,456	0,525
Вес объекта сравнения	1,000	0,254	0,269	0,249	0,229
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода сравнения продаж, руб.				598,00	
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода сравнения продаж (без НДС), руб.				498,33	

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Нежилые помещения № 40а, 41, 44, 49, 50, 52	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_68_m_2146911754?context=H4sIAAAAAAAAWEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7379300598?context=H4sIAAAAAAAAWEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_108.8_m_7353276925?context=H4sIAAAAAAAAWEfAOD_YToxOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis6_kab194_kvvsse_vkl_kondyur._adrestsen_7437388527?context=H4sIAAAAAAAWEAMD_YToyOntzOjEzOiJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtiOjE2OixcHYyakFQUFU4d2RsYm9NIjt9fHvjTD8AAAA
Адрес	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67	Республика Татарстан, Казань, Низенькая ул., 7	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Спартаковская ул., 2к1	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Петербургская ул., 42
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	765	1000	800	1200
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
Условия		предложение	предложение	предложение	предложение

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ. 1110, тел. 20-20-594

предложения аренды					
Корректировка, %		-9,5	-9,5	-9,5	-9,5
Стоимость с учетом корректировки, руб.		692	905	724	1 086
Назначение объекта	админ.	админ.	админ.	админ.	админ.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		692	905	724	1 086
Уровень отделки помещений	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее	Стандартная отделка. Хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		692	905	724	1 086
Площадь, кв.м	52,8	68,0	65,0	108,8	194,0
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,08	1,08
Стоимость с учетом корректировки, руб.		692	905	782	1 173
Тип площади	основная	основная	основная	основная	основная
Корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		692	905	782	1 173
Транспортная доступность, наличие парковки	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется	Доступность хорошая, парковка имеется
Корректировка, коэф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		692	905	782	1 173
На расположение помещений в здании	1 этаж	5 этаж	1 этаж	3 этаж	4 этаж
Корректировка, коэф.		1,03	1,00	1,03	1,03
Стоимость с учетом корректировки, руб.		713	905	805	1 208
Местоположение (зона)	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67	Республика Татарстан, Казань, Низенькая ул., 7	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Спартаковская ул., 2к1	Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Петербургская ул., 42
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		713	905	805	1 208
Коммунальные услуги	не включены	включены	не включены	не включены	включены
Корректировка, %		-14,3	0,0	0,0	-14,3
Стоимость с учетом корректировки, руб.		611	905	805	1 035
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		611	905	805	1 035
Показатель совокупной корректировки, %	91,60	26,80	9,50	20,50	34,80
Удельный вес		0,662	0,572	0,629	0,704
Вес объекта сравнения	1,000	0,461	0,179	0,254	0,107
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода сравнения продаж, руб.				758,00	
Стоимость арендной платы в месяц за 1 кв.м. по данным метода сравнения продаж (без НДС), руб.				631,67	

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

При расчете итоговой рыночной стоимости арендной платы объекта оценки согласование результатов, полученных затратным, доходным и сравнительным подходами, производится следующим образом:

- экспертным путем определяются веса для каждого подхода;
- каждому полученному варианту рыночной стоимости присваивается соответствующий вес;
- вычисляется средневзвешенная величина, которая и является итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

В результате применения трех подходов были получены следующие результаты предварительной стоимости объекта оценки:

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход не применялся.
2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Сравнительный подход применялся.
3. Доходный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности, платить не будет. Доходный подход не применялся.

Поскольку в отчете об оценке использовано по одному подходу для определения стоимости объектов оценки, их рыночная стоимость принимается равной результатам, полученным в рамках подхода, использованного для оценки.

Таблица 15.1

№ п/п	Наименование	Арендуемая площадь, кв.м.	Стоимость месячной арендной платы по сравнительному подходу, руб.	Стоимость месячной арендной платы по затратному подходу, руб.	Стоимость месячной арендной платы по доходному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость месячной арендной платы с НДС, руб.
1	Нежилое помещение № 40	63,1	27 448,50	Не применялся	Не применялся	27 448,50
2	Нежилое помещение № 40а	3,7	2 804,60	Не применялся	Не применялся	2 804,60
3	Нежилое помещение № 40б	1,5	897,00	Не применялся	Не применялся	897,00
4	Нежилое помещение № 40в	1,4	837,20	Не применялся	Не применялся	837,20
5	Нежилое помещение № 40г	1,8	1 076,40	Не применялся	Не применялся	1 076,40
6	Нежилое помещение	16,1	7 003,50	Не	Не	7 003,50

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, помещ.1110, тел. 20-20-594

	№ 40д			применялся	применялся	
7	Нежилое помещение № 41	26,5	20 087,00	Не применялся	Не применялся	20 087,00
8	Нежилое помещение № 43	57,3	24 925,50	Не применялся	Не применялся	24 925,50
9	Нежилое помещение № 44	4,8	3 638,40	Не применялся	Не применялся	3 638,40
10	Нежилое помещение № 49	5,5	4 169,00	Не применялся	Не применялся	4 169,00
11	Нежилое помещение № 50	10,4	7 883,20	Не применялся	Не применялся	7 883,20
12	Нежилое помещение № 51	2,8	1 674,40	Не применялся	Не применялся	1 674,40
13	Нежилое помещение № 52	1,9	1 440,20	Не применялся	Не применялся	1 440,20
	Итого:	196,8				103 884,90

16.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ МЕСЯЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
№40, 40А, 40Б, 40В, 40Г, 40Д, 41, 43, 44, 49, 50, 51, 52, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 196,8 КВ.М.,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РТ, Г. КАЗАНЬ, УЛ. СПАРТАКОВСКАЯ, Д. 111, ПО
СОСТОЯНИЮ НА 05.06.2025Г. СОСТАВЛЯЕТ:**

**103 884 (Сто три тысячи восемьсот восемьдесят четыре) рубля 90 копеек с НДС,
86 570 (Восемьдесят шесть тысяч пятьсот семьдесят) рублей 76 копеек без НДС, в том
числе:**

№ п/п	Наименование	Адрес арендуемого помещения	Арендуемая площадь кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц без НДС, руб.	Рыночная стоимость арендной платы в месяц с НДС за 1 кв.м., руб.
1	Нежилое помещение № 40	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	63,1	27 448,50	22 873,75	435,00
2	Нежилое помещение № 40а	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	3,7	2 804,60	2 337,17	758,00
3	Нежилое помещение № 40б	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,5	897,00	747,50	598,00
4	Нежилое помещение № 40в	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,4	837,20	697,67	598,00
5	Нежилое помещение № 40г	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,8	1 076,40	897,00	598,00
6	Нежилое помещение № 40д	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	16,1	7 003,50	5 836,25	435,00
7	Нежилое помещение № 41	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	26,5	20 087,00	16 739,17	758,00
8	Нежилое помещение № 43	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	57,3	24 925,50	20 771,25	435,00
9	Нежилое помещение № 44	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	4,8	3 638,40	3 032,00	758,00
10	Нежилое помещение № 49	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	5,5	4 169,00	3 474,17	758,00
11	Нежилое помещение № 50	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	10,4	7 883,20	6 569,33	758,00
12	Нежилое помещение № 51	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	2,8	1 674,40	1 395,33	598,00
13	Нежилое помещение № 52	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 111	1,9	1 440,20	1 200,17	758,00
	Итого:		196,8	103 884,90	86 570,76	

Генеральный директор/ Оценщик
ООО «АК ВОСТОК»

М.П.



Закиров А.М.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключение специальных экспертиз - отсутствуют

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ.





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

Республика Татарстан



Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
Нежилое помещение № 1038

наименование нежилого помещения

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Спартакoвская
Номер дома	111	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	1038	
Иное местоположение		
Инвентарный номер	50П.2-8104/Л-40	

Паспорт составлен по состоянию на

15 августа 2014 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель



Авхадеева Т.С.

Фамилия И.О.

II. Общие сведения

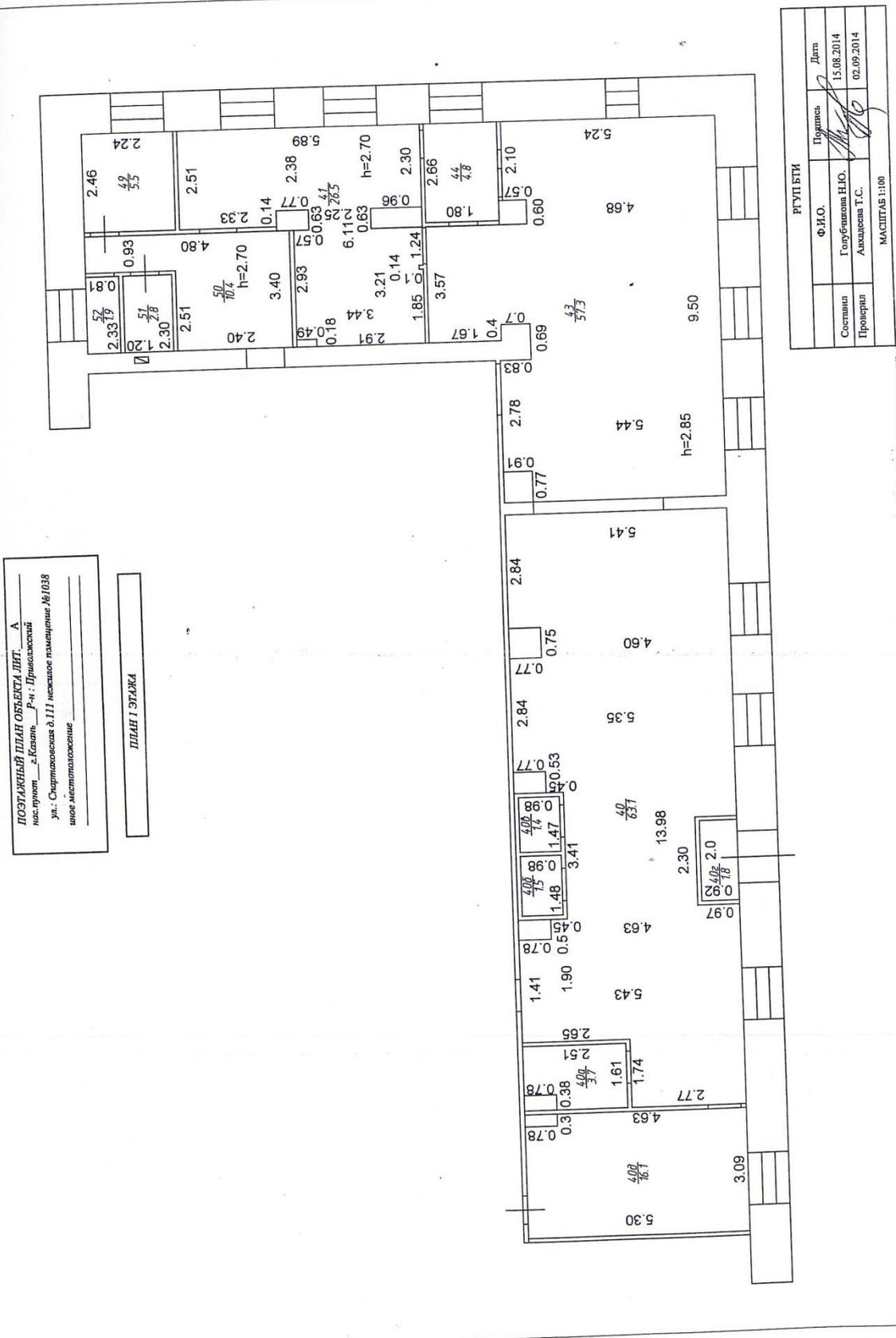
Назначение помещения	нежилое
Использование помещения	по назначению

III. Особые отметки

Аресты и запрещения: арестов и запрещений на 01.01.2000г. не зарегистрировано.
Наличие землеотводных документов:
Наличие разрешения на строительство:
Наличие проектно-сметной документации:
Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию:
Примечание: Совокупности помещений 1-го этажа № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49-52 присвоен № 1038. Нежилое помещение №1038 входит в состав объекта по Свидетельству о ГРП 16-АН 074425 от 25.02.2013. Помещения №39-53 1 этажа перепланированы в помещения №40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49-52.

IV. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	



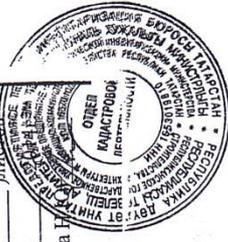
В данном документе прошито

и скреплено печатью

7 (ссылка) листов

" 09

Подпись Г. олубчикова



3003-5974

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"14" октября 2014 г. № 1600/301/14-577267	
Кадастровый номер:	16:50:070102:354
Номер кадастрового квартала:	16:50:070102
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 16:50:000000:10789
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 1
3	Общая площадь помещения: 196,8
4	Местоположение: 420107 Республика Татарстан, г Казань, ул Спартаковская, д 111, пом 1038
5	Назначение: Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: — (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): —
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 1038
10	Особые отметки: Совокупности помещений 1-го этажа № 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д, 41, 43, 44, 49-52 присвоен № 1038. Часть помещения №39 перепланировано в помещения 40, 43. Помещение 43 образовано из помещений 42, 43, 44, части помещения 39 и части помещения 41. Помещение 40 перепланировано в помещения 40, 40а, 40б, 40в, 40г, 40д. Помещение 41 образовано из помещений 45, 46, 47, части помещения 41. Помещения 48, 49 перепланированы в помещение 49. Помещение 51 перенумерованы в помещение 52. Помещения 52, 53 перепланированы в помещение 51.
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

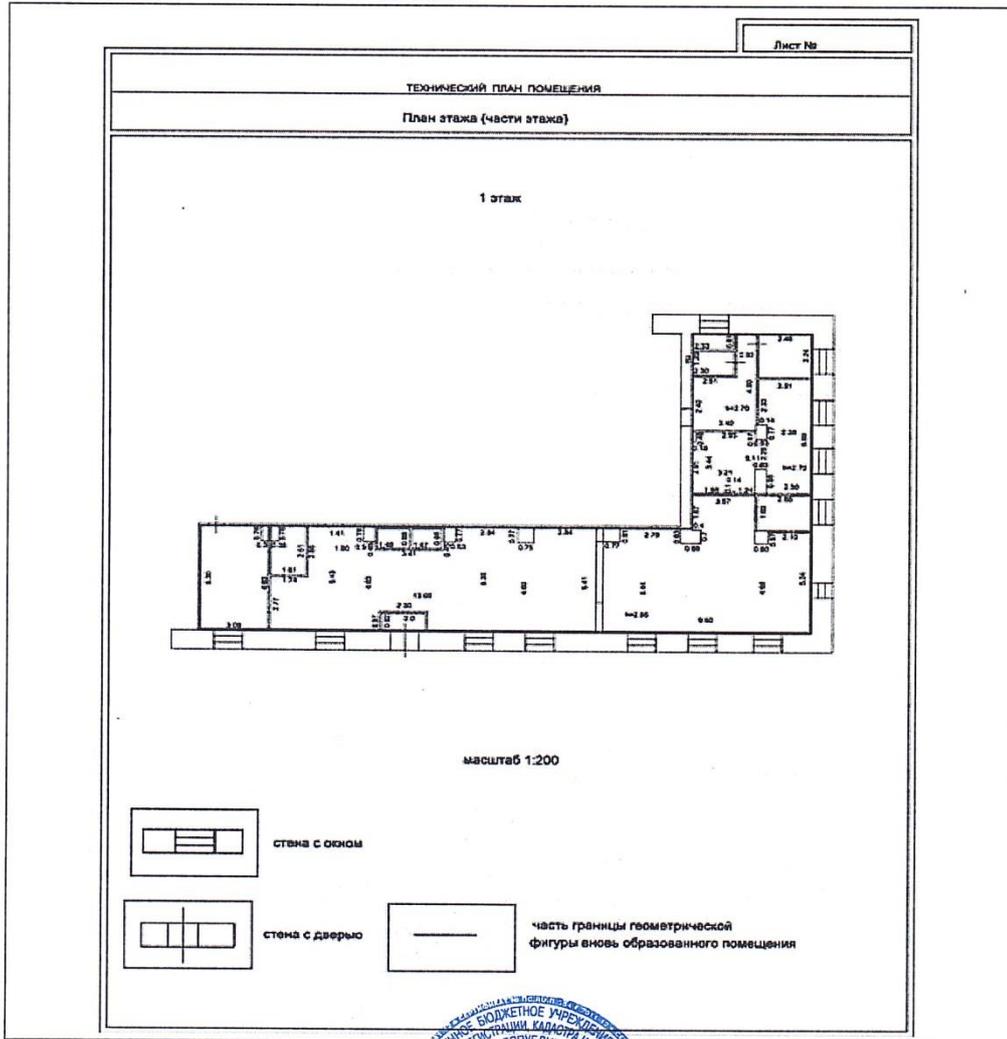
инженер 1 категории (полное наименование должности)	Р. Б. Нигматуллина (инициалы, фамилия)
--	---



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 помещения
 (выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
"14" октября 2014 г. № 1600/301/14-577267			
Кадастровый номер:	16:50:070102:354		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 299

инженер 1 категории (полное наименование должности)	Р. Б. Нигматуллина (инициалы, фамилия)
--	---



СПРАВКА-РАСЧЕТ

коэффициента почасовой аренды
нежилых помещений № 40, 40д, 43
на 2025 год.

Часовой фонд времени имущества, используемый арендатором за год

$\Phi_{ар} = 931,48$ часов

Годовой фонд рабочего времени за 2025 год

$\Phi = 1972$ часа

$K_{час} = \Phi_{ар} / \Phi = 0,472$

Директор ГАПОУ «КЭК»



04.06.2025, 16:19

Офис в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито (7379300598)

[Для бизнеса](#) [Карьера в Авито](#) [Помощь](#) [Каталоги](#) [#яПомогаю](#) [Вход и регистрация](#) [Разместить объявление](#)



[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Татарстан](#)

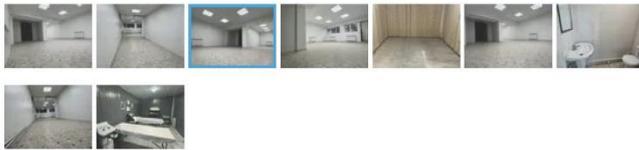
[Главная](#) ... [Коммерческая недвижимость](#) [Сдам](#) [Офисное помещение](#)

Офис

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)



65 000 ₽ в месяц ▾

История цены

12 000 ₽ в год за м², залог 65 000 ₽, без комиссии

8 909 312-78-94

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

[А есть планировка?](#)

[Ещё сдаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Арендодатель

Документы проверены

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Общая площадь: 65 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 2.4 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 5 кВт

Планировка: открытая

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

[Купить отчёт от 270 ₽](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_7379300598?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFBy...

1/2

04.06.2025, 16:19

Офис в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито (7379300598)

Расположение

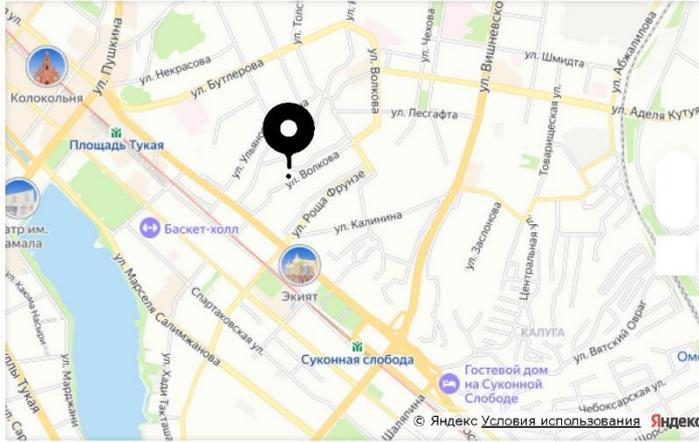
Республика Татарстан, Казань, Низенькая ул., 7

Площадь Тукая 🚶 11–15 мин.

Суконная слобода 🚶 11–15 мин.

Кремлёвская 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

В центре города, сдаётся помещение с отдельным входом. От собственника

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7379300598 · 1 июня в 00:55 · 312 просмотров (+3 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

04.06.2025, 16:14

Офис, 68 м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито (2146911754)

Офис, 68 м² 52 000 Р в месяц

Пользователь 8 960 088-71-00

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Главная ... Коммерческая недвижимость Сдам Офисное помещение

Офис, 68 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

52 000 Р в месяц

История цены

9 176 Р в год за м², залог 52 000 Р, без комиссии

8 960 088-71-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Пользователь

Арендодатель

Эковклад: -7,93 тонн CO₂

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 68 м²

Этаж: 5

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Платежи включены: коммунальные

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_68_m_2146911754?context=H4siAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2N...

1/2

04.06.2025, 16:14

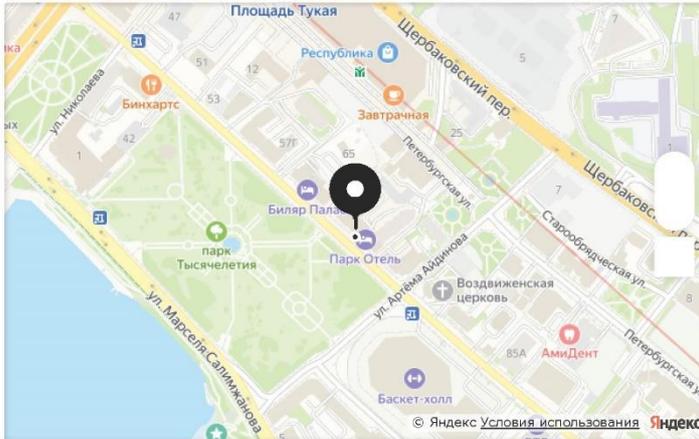
Офис, 68 м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито (2146911754)

Офис, 68 м² 52 000 ₽ в месяц

Пользователь

Написать сообщение

Кремлёвская 🚶 21–30 мин.



Описание

Сдаю в аренду офисное помещение блок из двух комнат 30 кв.м + 20 кв.м и переговорка 18 кв.м (без окна) Офис расположен на 5 этаже пятиэтажного офисного центра. В шаговой доступности центр города, метро Площадь Тукая, Баскет-Холл, Парк Тысячелетия. Рядом платная парковка.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

№ 2146911754 · 25 мая в 20:44 · 979 просмотров (+13 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления ▾

Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Авито Журнал Блог #яПомогаю Приложение Карта сайта
Авито – сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. Правила Авито. Политика конфиденциальности. Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Офис, 6 каб, 194 кв, все вкл, ко... 232 800 ₽ в месяц Лилия 8 905 372-79-32 Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Казань, район, метро

Главная ... Сдам Помещение свободного назначения

Офис, 6 каб, 194 кв, все вкл, конд, юр. адрес, цен

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



232 800 ₽ в месяц

История цены

1200 ₽ в месяц за м², залог 232 800 ₽, без комиссии

8 905 372-79-32

Написать сообщение
Отвечает около часа

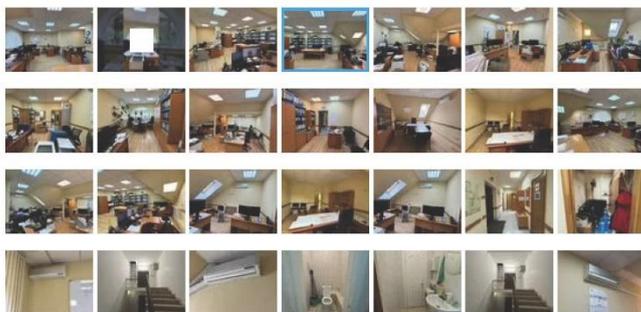
Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



TARTARIA COMMERCIAL

Компания



Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лилия

О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 194 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 4

Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis6_kab194_kvse_vkl_kondyur_adrestsen_7437388527?context=H4slAAAAAAAA... 1/3

02.06.2025, 13:33 Офис,6 каб,194 кв,все вкл, конд,юр. адрес,цен в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито (7437...

Офис,6 каб,194 кв,все вкл, ко...	232 800 ₽ в месяц	Лилия	Написать сообщение
Средний бюджет семьи	Население и жилье в зоне охвата		
Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации		
Купить отчёт от 270 ₽		Посмотреть пример отчёта	

Расположение

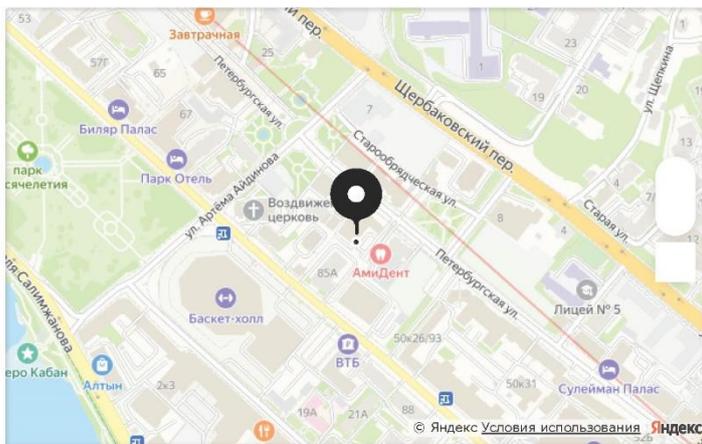
Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Петербургская ул., 42

Площадь Тукая 🚶 до 5 мин.

Суконная слобода 🚶 11–15 мин.

Кремлёвская 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

С 1 июня сдается офисное помещение, состоящее из 6 кабинетов, в каждом кабинете установлены кондиционеры, имеется свой с/у, и бытовка, по адресу ул. Петербургская, 42. Помещение расположено в центре города, на 1-ой линии улицы Петербургская. Параметры: Площадь 194 кв. м. Арендная ставка 1200 руб за квадратный метр (в стоимость входят ком. платежи) 4 этаж. Назначение: офис, страховая компания, образовательный центр и т. д. В помещении имеется кондиционер. Удобное расположение, 2 минуты до автобусной остановки на ул. Островского, 6 минут пешком до метро Площадь Тукая, Суконная Слобода. Аренда заключается напрямую с собственником. При подписании договора оплата за первый и последний месяц, аренды/обеспечительный платеж. Полное сопровождение сделки и максимальное содействие в удачном взаимоотношении с собственником гарантируем, не требуя взамен никакой комиссии. Вы оплачиваете только аренду. Звоните.

О здании

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis6_kab194_kvse_vkl_kondyur._adrestsen_7437388527?context=H4slAAAAAAAA... 2/3



Все категории Поиск по объявлениям

Найти Казань, район, метро

Главная ... Коммерческая недвижимость Сдам Офисное помещение

Офисы от 60м2 в центре в парковкой

48 000 ₽ в месяц ▾

♥ Добавить в избранное ☰ Сравнить 📌 Добавить заметку

История цены

9 600 ₽ в год за м², залог 48 000 ₽,
без комиссии

8 958 746-88-77

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ▶

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



TARTARIA COMMERCIAL

Компания



Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория

О помещении

Общая площадь: 60 м²

Этаж: 5

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Планировка: кабинетная

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Платежи включены: коммунальные,
эксплуатационные

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_ot_60m2_v_tsentre_v_parkovkoy_7437935294?context=H4sIAAAAAAAAwE...

1/2

05.06.2025, 11:17 Офисы от 60м2 в центре в парковкой в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито (7437935294)

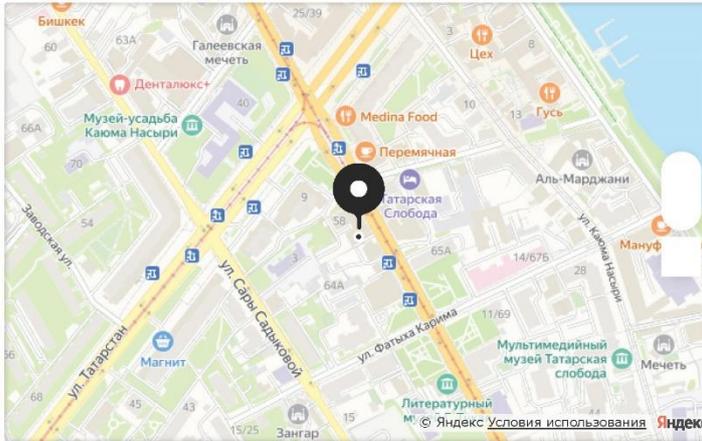
Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 58

Площадь Тукая 🚶 11–15 мин.

Суконная слобода 🚶 21–30 мин.

Кремлёвская 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Аренда заключается напрямую с собственником! Без комиссии!

Предлагаем Вашему вниманию офисные помещения 60,1м2 и 68,2м2 в Бизнес центре в самом сердце нашего города! Кабинеты с косметический ремонт. Большие окна. Сзади здания своя бесплатная стихийная парковка для арендаторов. В стоимость включены коммунальные платежи.

При подписании договора оплачивается первый и последний месяц аренды!

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

Класс здания: B

Количество парковочных мест: 50

№ 7437935294 · 23 мая в 20:55 · 118 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления ▾

[Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [#яПомогаю](#) [Приложение](#) [Карта сайта](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2025. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует рекомендательные технологии.

Свободного назначения, 38.1 м². Центр г... 1 200 Р в месяц за м²

Отдел продаж 8 960 086-04-25



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Казань, район, метро

Главная ... Сдам Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 38.1 м². Центр города

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

1 200 Р в месяц за м²

История цены

1 200 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 960 086-04-25



"РусПриборы"

4,9 ★★★★★ 127 отзывов

Компания

На Авито с ноября 2011

Реквизиты проверены

20 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел продаж

О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 38.1 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 3.4 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренция в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

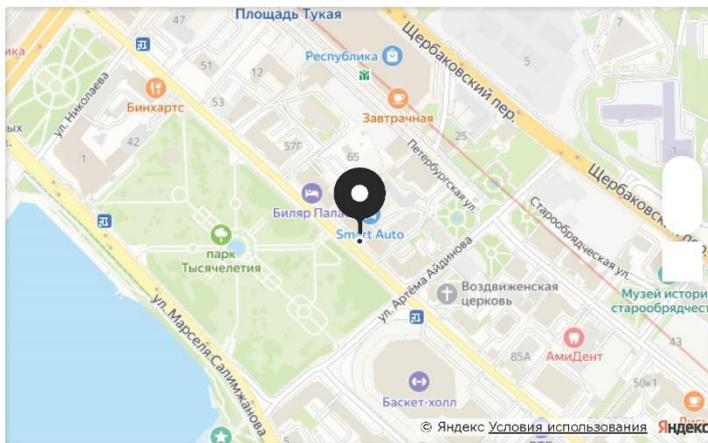
Республика Татарстан, Казань, ул. Островского, 67

Площадь Тукая 🚶 до 5 мин.

Суконная слобода 🚶 11–15 мин.

Кремлёвская 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

От собственника! Без комиссии! Без залога!

Сдаю большое, теплое, светлое помещение площадью 38.1 кв.метров. В самом центре города.

В 200 метрах от метро Площадь Тукая (5 минут пешком). Окна выходят на отель Биляр.

- 3 этаж
- лифт
- правильной квадратной формы
- два окна в помещении
- потолки 3,4 м
- все коммуникации
- новый кондиционер
- общий санузел на этаже
- центр города, хороший трафик
- удобная локация и транспортная доступность
- коммунальные услуги оплачиваются отдельно.
- рядом метро и остановки автобуса

В пятиминутной доступности парк 1000 летия Казани, набережная озера Кабан, метро Площадь Тукая. Рядом расположены IT-парк, Технопарк Идея, Баскет-Холл, ТОЦ Караван, ТЦ Республика, Кольцо

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

05.06.2025, 11:22

Свободного назначения, 108.8 м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито (7353276925)

Свободного назначения, 108.... 87 040 Р в месяц Прединторг 8 958 404-46-16 Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Казань, район, метро

Главная ... Сдам Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 108.8 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

87 040 Р в месяц

История цены

800 Р в месяц за м², залог 87 040 Р,
без комиссии

8 958 404-46-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

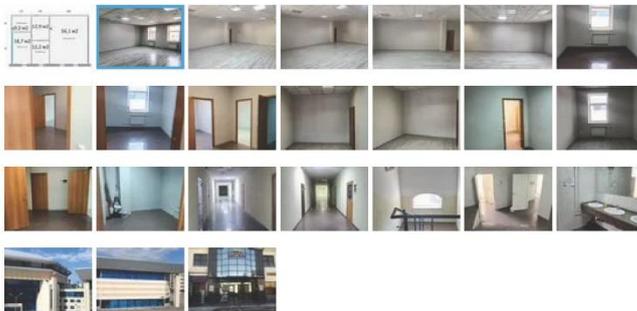
Спросите у арендодателя

Здравствуй!

А есть планировка? Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 108.8 м²

Этаж: 3

Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Насколько объект подходит для бизнеса

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_108.8_m_7353276925?context=H4slAAAAAAAA_wEFA... 1/3

05.06.2025, 11:22

Свободного назначения, 108.8 м² в Казани | Аренда коммерческой недвижимости в Казани | Авито (7353276925)

Свободного назначения, 108....	87 040 Р в месяц	Продинторг	Написать сообщение
Пешеходный трафик	Автомобильный трафик		
Средний бюджет семьи	Население и жильё в зоне охвата		
Цены аренды и покупки объектов	Все плюсы и минусы локации		
Купить отчёт от 270 Р	Посмотреть пример отчёта		

Расположение

Республика Татарстан (Татарстан), Казань, Спартаковская

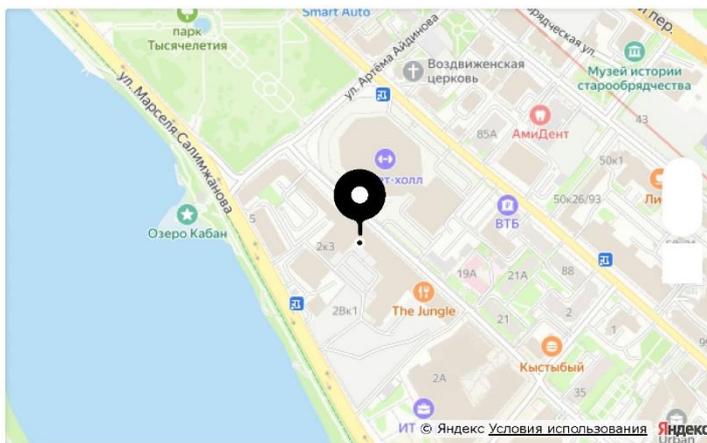
ул., 2к1

Площадь Тукая 🚶 6–10 мин.

Суконная слобода 🚶 11–15 мин.

Кремлёвская 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Аренда помещения от собственника на длительный срок

Помещения свободного назначения по ул. Спартаковской дом 2 (ТЦ Караван), общей площадью 108,8 м2. 3 этаж

Кабинетная планировка, 4 комнаты и ресепшн зона

Выполнен ремонт. В большом зале – бирюзовый ламинат. Полы – плитка. Стены – обои под покраску (свежая покраска от 30 мая). Потолки – система армстронг. 4 окна

ТЦ Караван расположен в центре города, 10 минут от станции метро «Площадь Тукая», главный вход со стороны ул Спартаковская, второй во двор с ул Салимжанова

Удобства торгового комплекса: Эскалаторы, круглосуточная охрана, системы видеонаблюдения и пожарной сигнализации в местах общего пользования, центральные вентиляция и отопление, множество торговых и офисных помещений различного спектра товаров и услуг (кафе, магазины).

Санузел в МОП (представлен на фото)

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_108.8_m_7353276925?context=H4slAAAAAAAA_wEFA...

2/3



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Закиров Азат Мубаракзянович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 165913222236

(инн)

включен в реестр членов РОО:

22 февраля 2008 года, регистрационный № 003764

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года

Президент



Ю.В. Козырь

0001215 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-145816/24 от «23» сентября 2024 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-145816/24 от «23» сентября 2024 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Закиров Азат Мубаракзянович

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «07» октября 2024 года по «06» октября
2025 года

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

Ретроактивная дата устанавливается с
даты, когда Страхователь начал
осуществлять оценочную деятельность

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы,
связанные с риском ответственности Страхователя по
обязательствам, возникающим вследствие причинения
ущерба заказчику, заключившему договор на проведение
оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000 рублей

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы
Страхователя, связанные с несением согласованных со
Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770701001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:
Е.В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2024 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038068-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Закирову Азату Мубаракзяновичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.



г. Казань, Россия

«26» февраля 2025 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/50004/25**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/50004/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «АК ВОСТОК»

Россия, 420044, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г.О. ГОРОД КАЗАНЬ, Г. КАЗАНЬ, УЛ ВОЛГОГРАДСКАЯ, Д. 49, ПОМЕЩ. 1110
ИНН: 1657229720 КПП: 165701001
ОГРН: 1161690152205

2. СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование»

Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «27» февраля 2025 г. по 24:00 часов «26» февраля 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Руководитель проекта

Андреева Наталья Юрьевна

должность

Ф.И.О.

Доверенность №1976/24N от «17» апреля 2024 г

Менеджер договора со стороны Страховщика: Амерханова Лейсан Ильдусовна
Тел. 8 (843) 210-03-03 доб. 616190, электронная почта: IliasovaLI@alfastrah.ru