

2023

# Отчет

## № ПИФ-001/09-2023

об определении справедливой  
(рыночной) стоимости недвижимого  
имущества

Дата оценки: 13 июня 2023 года

Дата составления отчета: 13 июня 2023 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань  
ООО «ФАЦ «Эксперт»  
13.06.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«13» июня 2023 года



## Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №09 от 26.05.2023 г. к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с заданием на оценку №09 от 26.05.2023 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости недвижимого имущества.

Краткая характеристика оцениваемого имущества:

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 738,6 кв.м., этаж: 1, адрес: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Универсиады, д. 16, пом. 1120, кадастровый номер: 16:50:070118:2258	738,6
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 839 кв.м, этаж 1, Антресоль №1, Антресоль №1 адрес: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Карбышева, д.15, пом. 1Н, кадастровый номер: 16:50:060509:593	839,0

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

Оценка проведена по состоянию на 13 июня 2023 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 738,6 кв.м., этаж: 1, адрес: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Универсиады, д. 16, пом. 1120, кадастровый номер: 16:50:070118:2258	63 186 000	Не применялся	Не применялся
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 839 кв.м, этаж 1, Антресоль №1, Антресоль №1 адрес: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Карбышева, д.15, пом. 1Н, кадастровый номер: 16:50:060509:593	42 244 000	Не применялся	Не применялся

## Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, по состоянию на 13 июня 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 738,6 кв.м., этаж: 1, адрес: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Универсиады, д. 16, пом. 1120, кадастровый номер: 16:50:070118:2258	63 186 000	12 637 200	75 823 200
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 839 кв.м., этаж 1, Антресоль №1, Антресоль №1 адрес: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Карбышева, д.15, пом. 1Н, кадастровый номер: 16:50:060509:593	42 244 000	8 448 800	50 692 800
<b>Итого</b>		<b>105 430 000</b>	<b>21 086 000</b>	<b>126 516 000</b>

**105 430 000 руб. (без НДС)**

**(Сто пять миллионов четыреста тридцать тысяч) руб.**

или:

**126 516 000 руб. (с НДС)**

**(Сто двадцать шесть миллионов пятьсот шестнадцать тысяч) руб.**

Оценщик:



Н. В. Гордеева

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

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» утвержденные приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии

таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

## Оглавление

<b>1. Сведения об Отчете</b> .....	<b>7</b>
1.1. Задание на оценку.....	7
1.1.1. Объект оценки.....	7
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	7
1.1.3. Цель оценки.....	7
1.1.4. Задача оценки.....	7
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	7
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	8
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки).....	8
1.1.8. Срок проведения оценки.....	8
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	8
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	9
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	10
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	11
1.3. Оценщики и специалисты.....	11
1.4. Реквизиты Заказчика.....	12
1.5. Основание проведения оценки.....	12
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	12
1.7. Форма Отчета.....	12
1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	12
1.9. Заключение специальных экспертиз.....	13
1.10. Термины и определения.....	13
<b>2. Сведения об Объекте оценки</b> .....	<b>18</b>
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	18
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	20
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	20
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	20
<b>3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</b> .....	<b>24</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	24
3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-феврале 2023 года.....	29
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.....	33
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	35
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	36
3.6. Анализ наиболее эффективного использования.....	37
<b>4. Процесс оценки</b> .....	<b>40</b>
4.1. Порядок проведения оценочных работ.....	40
4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке.....	40
4.3. Доходный подход.....	40
4.4. Сравнительный подход.....	42
4.5. Затратный подход.....	43
4.6. Согласование результатов.....	45
4.7. Сравнительный подход.....	45
4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений.....	46
4.9. Введение корректировок к цене аналога.....	50
4.10. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	55

<b>5. Итоговое заключение .....</b>	<b>56</b>
5.1. Сертификат качества .....	56
5.2. Итоговое заключение о стоимости .....	58
<b>6. Приложения.....</b>	<b>59</b>
6.1. Документы Оценщика .....	59
6.2. Объявления СМИ.....	65
6.3. Документы на Объект оценки .....	71

## 1. Сведения об Отчете

### 1.1. Задание на оценку

#### 1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 2. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 738,6 кв.м., этаж: 1, адрес: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Универсиады, д. 16, пом. 1120, кадастровый номер: 16:50:070118:2258	738,6
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 839 кв.м, этаж 1, Антресоль №1, Антресоль №1 адрес: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Карбышева, д.15, пом. 1Н, кадастровый номер: 16:50:060509:593	839,0

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

#### 1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

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

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

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

#### 1.1.3. Цель оценки

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

#### 1.1.4. Задача оценки

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

#### 1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

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

### **1.1.6. Определяемый вид стоимости**

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

### **1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)**

Датой определения стоимости объекта оценки является 13 июня 2023 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

### **1.1.8. Срок проведения оценки**

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 13 июня 2023 по 13 июня 2023 года.

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

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

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

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

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



- Выписка из ЕГРН на недвижимое имущество от 13.12.2022г.
- Выписка из ЕГРН на недвижимое имущество от 15.12.2022г.
- Технический план помещения от 24.02.2022г.

### 1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица 3. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

### **1.1.1.1. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости

## 1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 4. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.
Сведения о страховании юридического лица	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица оценочной деятельности (юридическое лицо: ООО «ФАЦ «Эксперт») № 4991R/776/500027/22, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 05.08.2022 по 04.08.2023. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов руб.).

## 1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

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

Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

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

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

Независимость оценщика.

Настоящим ООО «ФАЦ «Эксперт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N

135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

#### **1.4. Реквизиты Заказчика**

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

#### **1.5. Основание проведения оценки**

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №09 от 26.05.2023 г. к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

#### **1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета**

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001/09-2023. Датой составления Отчета является 13 июня 2023 г.

#### **1.7. Форма Отчета**

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» утвержденные приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

#### **1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта**

## **и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

### **1.9. Заключение специальных экспертиз**

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

### **1.10. Термины и определения**

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

#### **Общие термины и определения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы

этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

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

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила

взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

**Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

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

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

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

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

**Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

## 2. Сведения об Объекте оценки

### 2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 5. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 738,6 кв.м., этаж: 1, адрес: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Универсиады, д. 16, пом. 1120, кадастровый номер: 16:50:070118:2258	738,6
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 839 кв.м, этаж 1, Антресоль №1, Антресоль №1 адрес: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Карбышева, д.15, пом. 1Н, кадастровый номер: 16:50:060509:593	839,0

Таблица 6. Характеристика нежилого помещения общей площадью 738,6 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	этаж №1
Местоположение	Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Универсиады, д. 16, пом. 1120
Площадь, м <sup>2</sup>	738,6
Кадастровый номер	16:50:070118:2258
Кадастровая стоимость, руб.	12 577 198,4
Правообладатель (правообладатели)	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Общая долевая собственность 16-16/001-16/097/011/2015-8975/2 24.02.2016 11:57:12
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	16.03.2022 15:39:15
номер государственной регистрации:	16:50:070118:2258-16/203/2022-20
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.03.2022 по 31.05.2031 9 лет
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Вага", ИНН: 5903114664
основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по Договору аренды недвижимого имущества №941/01/2022 от 28.01.2022 года, № 941/12, выдан 29.01.2022
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	22.12.2021 11:50:00
номер государственной регистрации:	16:50:070118:2258-16/203/2021-6
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.11.2021 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
основание государственной регистрации:	Договор, № 941/01/2021, выдан 26.11.2021 Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №941/01/2021 от 26.11.2021 г., № КзФ/47438/21, выдан 15.12.2021
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	24.02.2016 11:57:26
номер государственной регистрации:	16-16/001-16/097/011/2015-8975/3
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024

*Отчет №ПДФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	17.12.2021 11:41:05
номер государственной регистрации:	16:50:070118:2258-16/203/2021-3
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.12.2021 по 21.10.2025 5 лет с даты заключения договора (21.10.2020)
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Росбанк, ИНН: 7730060164
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений № 941/1 от 21 октября 2020 г., № 1, выдан 07.07.2021 Договор аренды нежилых помещений, № 941/1, выдан 21.10.2020 Акт приема-передачи Помещений, № б/н, выдан 28.10.2020
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 13.12.2022г.

*Таблица 7. Характеристика нежилого помещения общей площадью 839,0 кв.м.*

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Помещение №1Н
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Этаж № 1, Антресоль № 1, Антресоль № 1
Местоположение	Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15, пом. 1Н
Площадь, м <sup>2</sup>	839,0
Кадастровый номер	16:50:060509:593
Кадастровая стоимость, руб.	31 519 048,6
Правообладатель (правообладатели)	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Общая долевая собственность 16-16-01/301/2009-429 16.10.2009 00:00:00
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	15.03.2022 09:39:33
номер государственной регистрации:	16:50:060509:593-16/203/2022-14
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.03.2022 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Вага", ИНН: 5903114664
основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по Договору аренды недвижимого имущества №924/01/2022 от 28.01.2022 года, № 924/08, выдан 29.01.2022 Договор аренды, № 924/01/2022, выдан 28.01.2022
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	07.12.2021 10:05:53
номер государственной регистрации:	16:50:060509:593-16/203/2021-9
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.11.2021 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ТАНДЕР", ИНН: 2310031475
основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №924/01/2021 от 17.11.2021г., №

Отчет №ПДФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
	КзФ/44492/21, выдан 03.12.2021 Договор, № 924/01/2021, выдан 17.11.2021
ид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	16.10.2009 00:00:00
номер государственной регистрации:	16-16-01/301/2009-429
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405 94198416, выдан 31.03.2009
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 15.12.2022г.

## 2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

## 2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены по адресу:

- Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Универсиады, д. 16, пом. 1120.

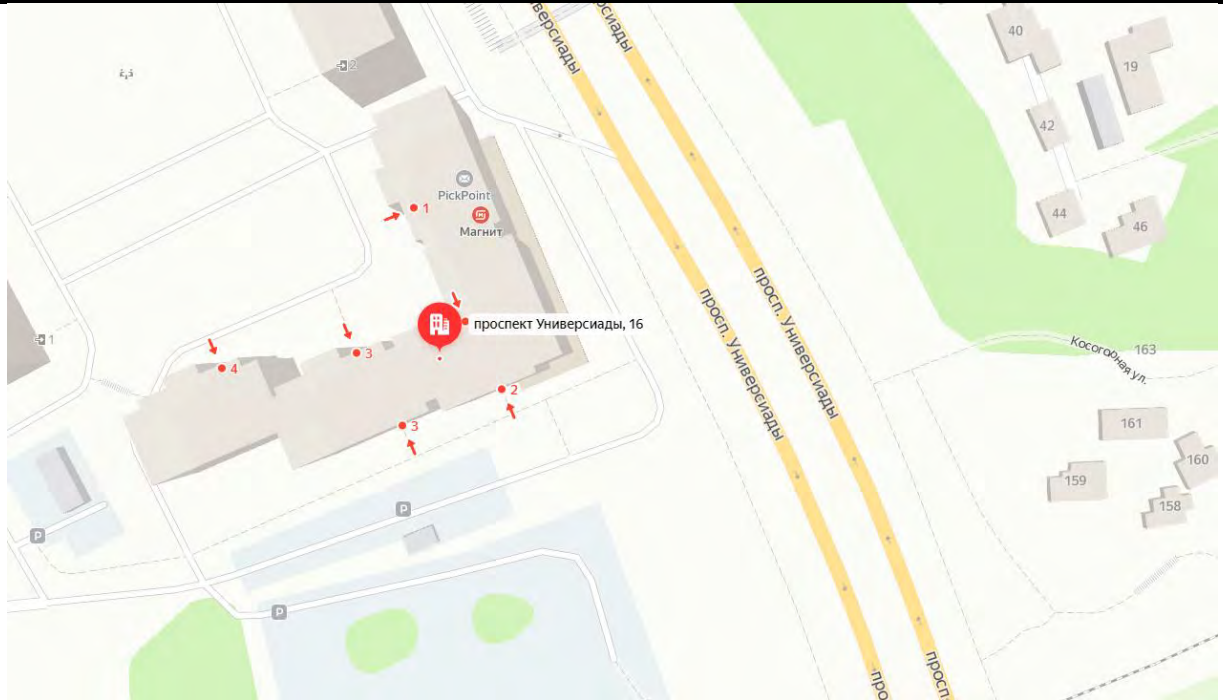


Рисунок 1 Местоположение объекта оценки

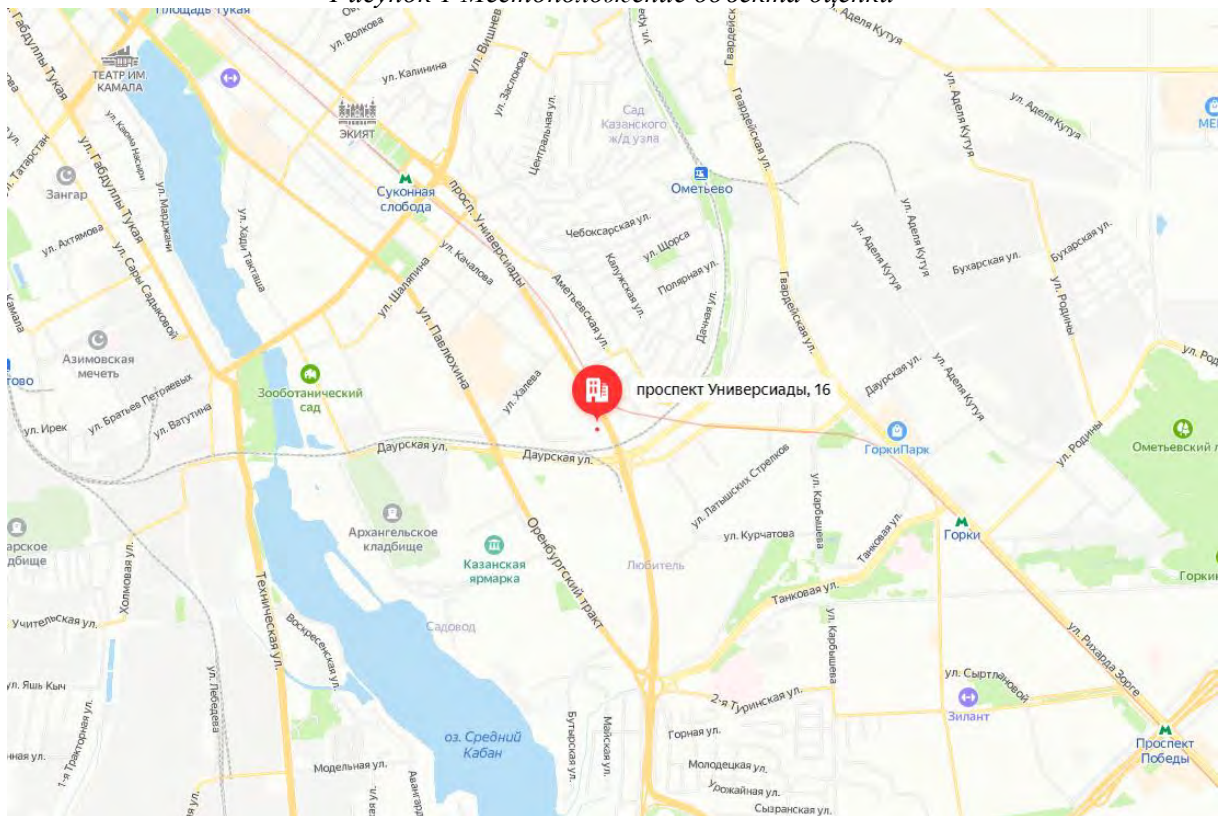


Рисунок 2 Местоположение объекта оценки

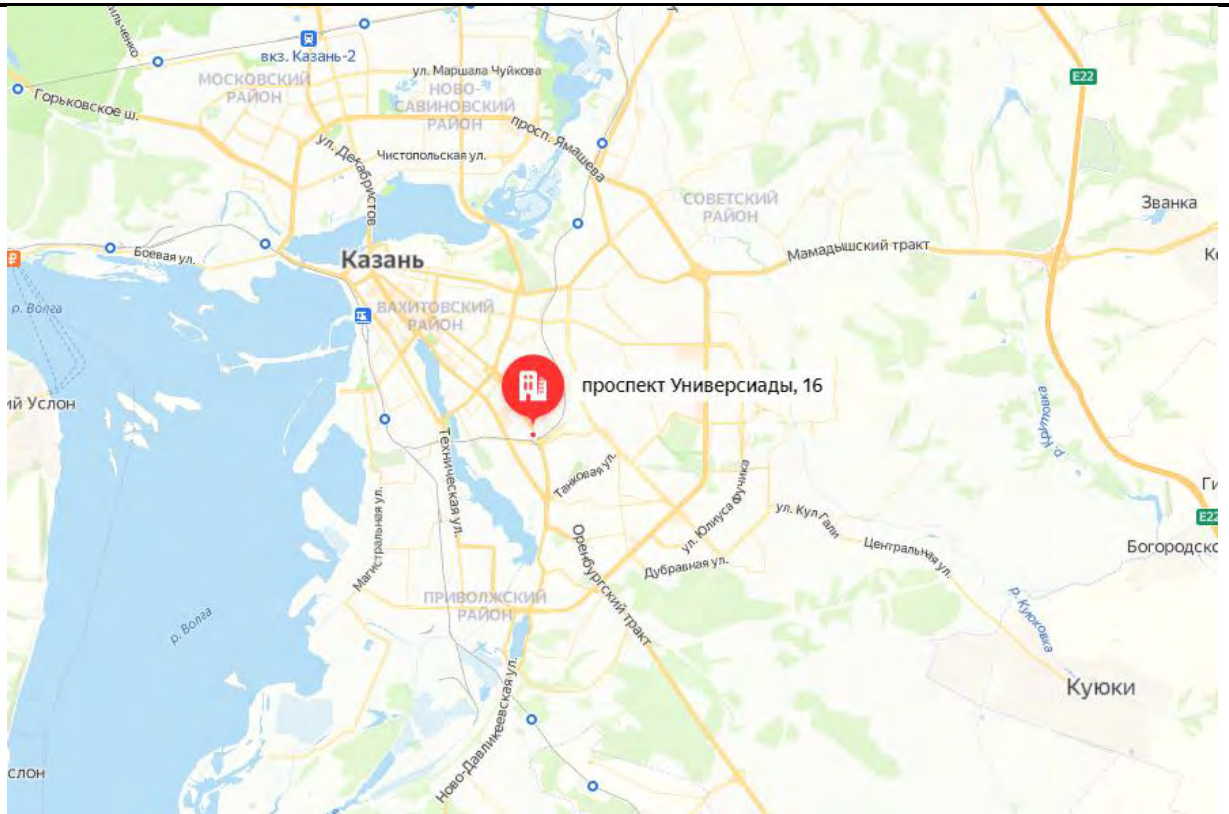


Рисунок 3 Местоположение объекта оценки

- Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Карбышева, д. 15, пом. 1Н.

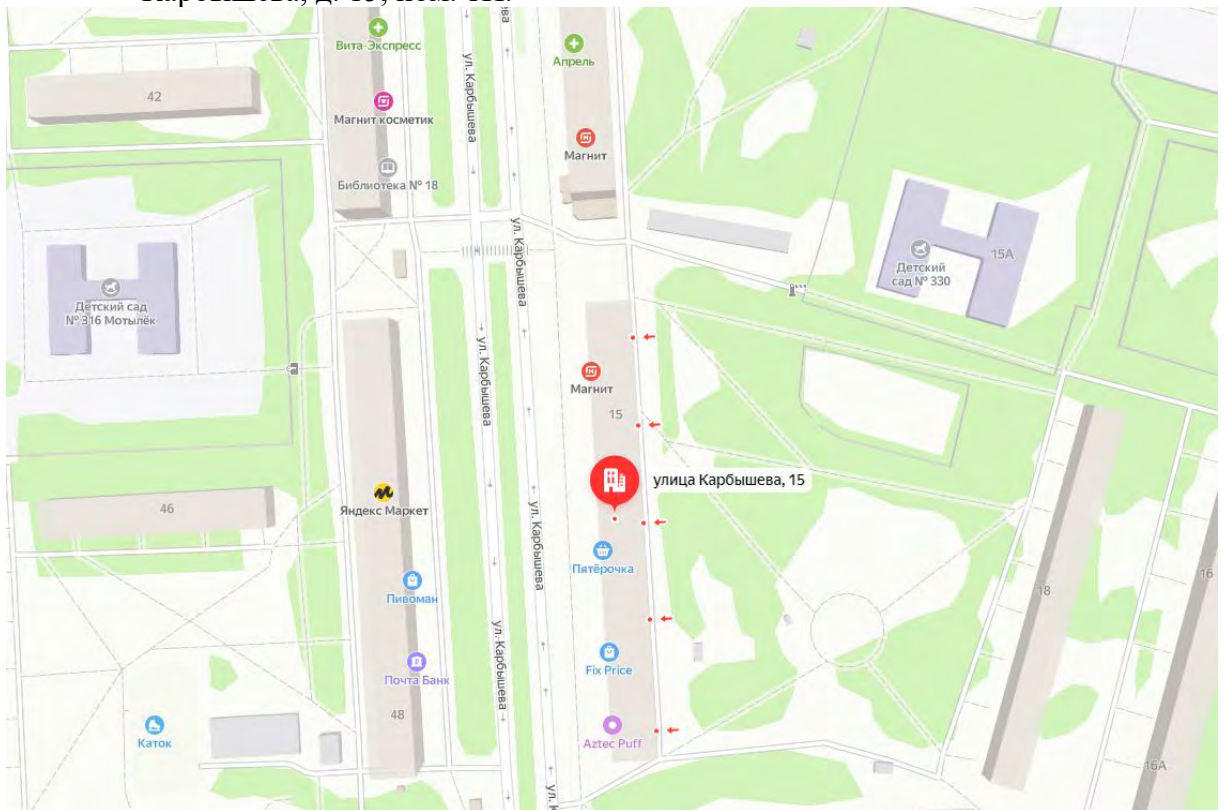


Рисунок 4 Местоположение объекта оценки

Отчет №ПИФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

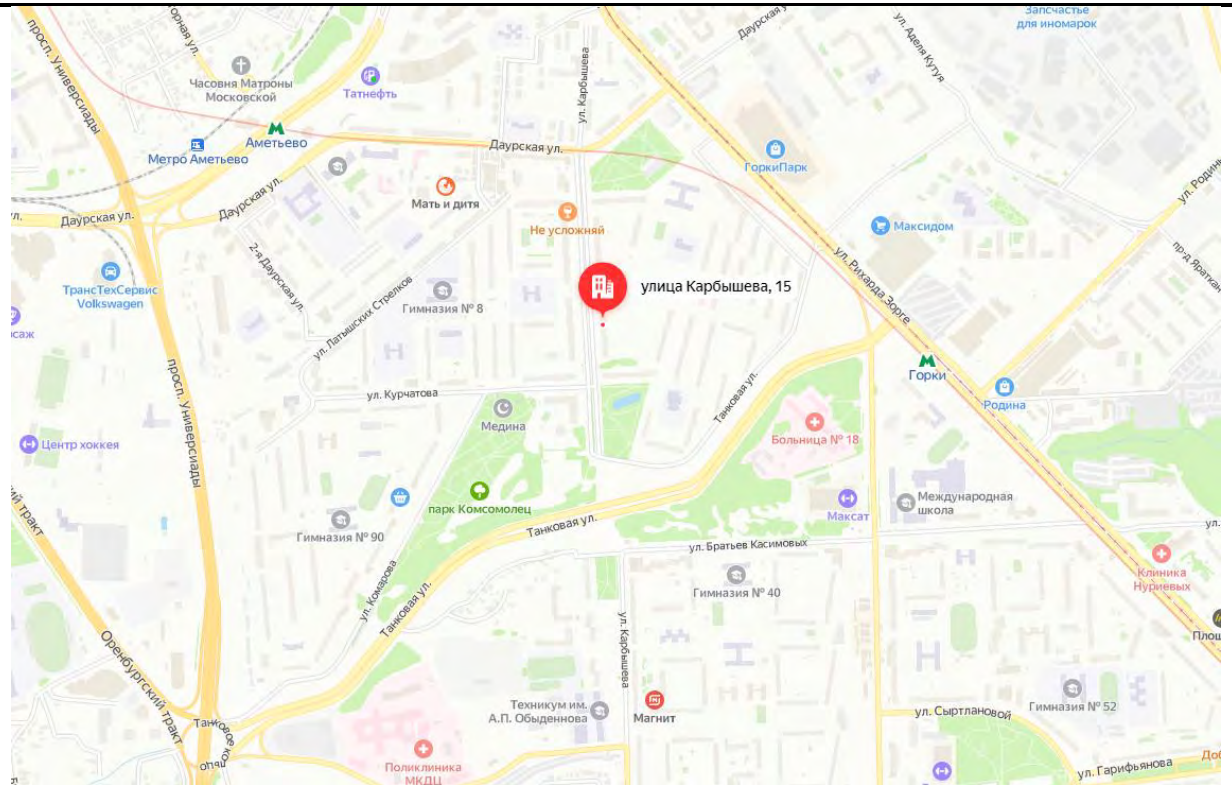


Рисунок 5 Местоположение объекта оценки

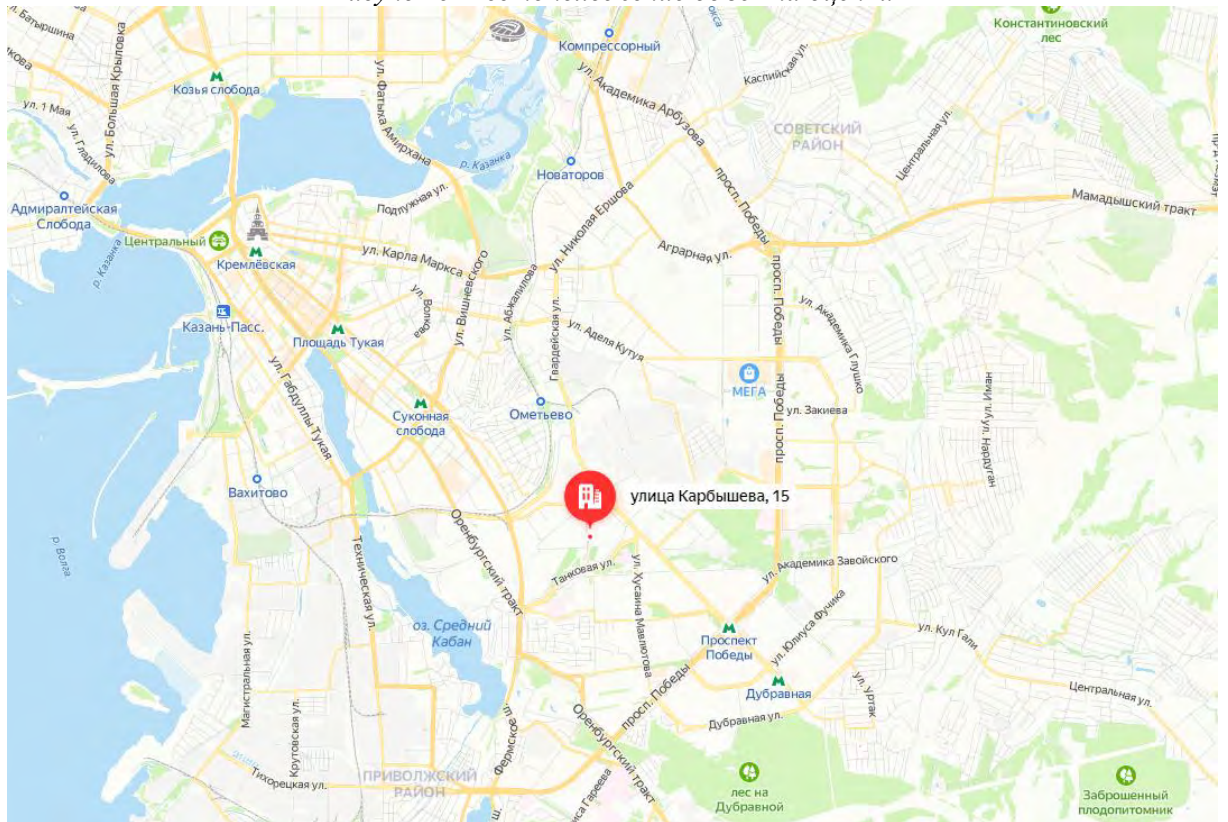


Рисунок 6 Местоположение объекта оценки

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

#### **3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости**

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих создали и критически высокие риски для отечественной экономики в условиях сегодняшнего конфликта с США. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики, что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года, с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной



стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

№		2021/2020		2022/2021	
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г	
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	153435,2	-2,1	
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	27865,2	+4,6	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) за 1 квартал	-0,5		+0,1	

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-март 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-0,9
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,9
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-1,2
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+15,7
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,1
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49%):	+4,3	-0,1	+2,6
	- Трубопроводного (около 44%)	+7,4	-7,3	-6,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+8,8
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-7,3
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,9
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+10,7

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	янв-февр 22/21г., %	янв-февр 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+10,8	+13,3
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+1,9	+1,7
14.	Ключевая ставка ЦБ с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная		+24,1	-2,6
	- потребительская		+6,5	+8,6

(в рублях в текущих ценах)			
		22/21г., %	23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	<b>+2,6р</b> <small>(в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)</small>	<b>-19,5</b>
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		<b>-8,1</b>
	- Строительных (доля - около 2,2%)		<b>в 2,2 раза</b>
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		<b>-50,9</b>
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		<b>-36,8</b>
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		<b>+37,5</b>
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		<b>-9,6</b>
	- пищевых продуктов		<b>в 2,6 раза</b>
	- одежды		<b>в 2,8 раза</b>
	- производство нефтепродуктов		<b>+10,4</b>
	- химические производства		<b>-46,7</b>
	- металлургическое производство		<b>-48,2</b>
	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		<b>+19,8</b>
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец <b>февраля</b>	<b>+4,4</b>	<b>12,7</b>
	- просроченная кредиторская задолженность	<b>6,0 %</b> от кредиторск. задолж.	<b>4,5 %</b> от кредиторск.
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках на <b>01.03.</b>	<b>+22,8</b>	<b>+18,6</b>
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.04.</b>	<b>+10,0</b>	<b>+8,5</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	<b>+18,1</b>	<b>+16,1</b>
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>
20.	Доходы консолидированного бюджета России		<b>+17,7</b>
21.	Международные резервы (ЗБР), на <b>28.04.23г.:</b> <b>598,9</b> млрд. долл. США	<b>-7,7</b>	<b>+1,0</b>
22.	Фонд национального благосостояния на <b>01.04.23г.:</b> <b>11,9</b> трлн. руб. или <b>154,5</b> млрд. долл. США ( <b>7,9 %</b> от ВВП)	<b>-18,8</b>	<b>-9,2</b>
23.	Государственный внешний долг, на <b>01.04.23г.</b> <b>56,7</b> млрд. долл. США	<b>-3,9</b>	<b>-1,7</b>
	Статьи платежного баланса Российской Федерации (по данным БР)	22/21, %	1 кв. 23/22 млрд. \$      % г/г
			США
24.	Счет текущих операций, в т.ч.:	<b>в 1,9 раза</b>	<b>18,6</b> <b>-73,4</b>
25.	- экспорт товаров	<b>+19,0</b>	<b>100,8</b> <b>-34,8</b>
26.	- импорт товаров	<b>-7,8</b>	<b>71,8</b> <b>0,0</b>
27.	Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (потенциально, это отток капитала)	<b>в 3,98 раза</b>	<b>21,4</b> <b>-72,3</b>

### Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года - 1 квартала 2023 года несколько ухудшились. Наблюдалось снижение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, торгового товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, рост неиспользуемых организациями средств на счетах, снижение доходов населения, снижение спроса. Возросла задолженность по ипотечным кредитам.

Но имеются и положительные тенденции: несколько возросли инвестиции в основной капитал, растёт производство сельскохозяйственной продукции, производство промышленной продукции импортозамещающих отраслей, объём платных услуг населению и оборот предприятий общественного питания, объёмы строительства,

пассажиروоборот транспорта общего пользования, железнодорожные и автомобильные грузовые перевозки. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения, снижается промышленная инфляция, что послужит снижению потребительской инфляции.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Кореи - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках, что говорит об «омертвлении» средств, неучастии их в обороте.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на хорошие экономические перспективы при условии внешнеполитической стабилизации и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

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

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире. За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в

2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

### **Выводы**

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

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

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует

здоровой конкуренции на рынке, повышению качества СМР и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

*Источники:*

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svsl/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svsl/),
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 12.05.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.*

### **3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-феврале 2023 года<sup>2</sup>**

#### **Производство товаров и услуг**

В январе-феврале 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 1348,4 млрд. рублей, что в действующих ценах на 8,4% меньше показателя января-февраля 2022 года.

---

<sup>2</sup> [https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub\\_3723677.pdf](https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3723677.pdf)

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. составил 100,7%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-феврале 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 105,7%; обрабатывающие производства - 98,0%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 100,1%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 83,0%.

В январе-феврале 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 604,8 млрд. рублей. По сравнению с январем-февралем 2022г. это составило 77,2%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 15,3%, производство кокса и нефтепродуктов – 23,9%, производство химических веществ и химических продуктов – 11,2%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 10,4%, производство пищевых продуктов – 7,3%.



### Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2023г. составил 44,0 млрд рублей, или 120,3% к уровню января-февраля 2022г.

За январь-февраль 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 18,1 млрд рублей, или 144,7% к уровню января-февраля 2022г.

### Жилищное строительство

В январе-феврале 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 1029,0 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 144,9% к уровню января-февраля 2022г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 12740 квартир общей (полезной) площадью 643,1 тыс. кв. метров.

#### Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построен 2801 индивидуальный жилой дом общей площадью 385,9 тыс. кв. метров., что составило 37,5% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 137,8 кв. метра.

#### Строительство объектов социально-культурной сферы

В январе-феврале 2023г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию:

	Введено в январе-феврале 2023г.	В % к январю-февралю 2022г.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	280,0	-
Музей, единиц	1	-

#### Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-феврале 2023г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 18,4 км., тепловые сети – 2,0 км.

#### Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-феврале 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 33,0 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-февраля 2022г. – 102,9%.

#### Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец февраля 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 918,6 тыс. голов (на 1,8% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 326,3 тыс. голов (на 0,9% больше), свиней – 464,4 тыс. голов (на 5,6% меньше), овец и коз – 326,5 тыс. голов (на 2,2% меньше), птицы – 18390,7 тыс. голов (на 1,2% больше).

К концу февраля 2023г. на хозяйства населения приходилось 30,3% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,8% коров), 3,3% свиней, 82,3% овец и коз, 9,4% птиц (к концу февраля 2022г. соответственно 30,3% (31,3%), 6,7%, 82,1% и 9,7%).

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 1,8%, свиней – на 1,0%, овец и коз – на 7,6%. Поголовье коров выросло на 2,2%, птицы – на 1,8%.

В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надои молока на 1 корову в январе-феврале 2023г. составили 1289 килограммов против 1196 килограммов в январе-феврале 2022г., яйценоскость кур-несушек – 52 штуки яиц, как и год назад.

В январе-феврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 8,9%, яиц – на 6,5%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1,9%.

В январе-феврале 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 43,8%, овощей на – 6,4%, молока – на 12,1%, яиц – на 10,8%.

### Транспорт

#### Грузовые перевозки

В январе-феврале 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 2319,1 млн ткм (107,1% к уровню соответствующего периода 2022г.).

#### Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-феврале 2023г. составил 197,2 млн пасс-км (106,7% к уровню соответствующего периода 2022г.).

### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2023г. составил 197,6 млрд рублей (97,4% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2022г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-феврале 2023г. составил 49384 рубля.

В январе-феврале 2023г. оборот розничной торговли на 91,7% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в общем объеме оборота розничной торговли составила 8,3%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-феврале 2023г. составил 47,5%, непродовольственных товаров – 52,5%.

В январе-феврале 2023г. населению республики оказано платных услуг на 67,3 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 3,2% выше аналогичного показателя января-февраля 2022г.

В январе-феврале 2023г. в структуре объема платных услуг 80,5% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 28,7%, транспортные услуги – 14,6%, бытовые услуги – 14,0%, телекоммуникационные услуги - 7,7%, услуги системы образования – 9,3%, медицинские услуги – 6,2%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-феврале 2023г. составил 19,3 млрд. рублей, или 105,7% к уровню января-февраля 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе-феврале 2023г. составил 9,4 млрд. рублей, или 99,2% к уровню января-февраля 2022г.



В январе-феврале 2023г. в структуре объема бытовых услуг 84,9% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 38,7%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 33,0%, услуги парикмахерских – 8,8%, ритуальные услуги – 4,4%.

#### **Индексы цен**

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в феврале 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,1% (в феврале 2022г. – 101,1%).

Индекс потребительских цен в январе-феврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. составил 111,1%.

Индекс цен на непродовольственные товары в феврале 2023г. к предыдущему месяцу составил 99,8% (в феврале 2022г. – 100,7%).

Индекс цен на продовольственные товары в феврале 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,7% (в феврале 2022г. – 101,5%).

Индекс тарифов на услуги в феврале 2023г. относительно предыдущего месяца составил 100,6% (в феврале 2022г. – 101,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январемфеврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. составил 82,6%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 88,0%.

#### **Уровень жизни**

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе 2023г. составила 53633,1 рубля, или 115,4% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе 2023г. составила 103,5% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

#### **Рынок труда**

По итогам выборочного обследования в декабре 2022г. – январе-феврале 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2050,9 тыс. человек, или 52,7% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2005,9 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 45,0 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,1%.

На конец февраля 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 7,3 тыс. человек (по оценке 0,36% рабочей силы, на конец февраля 2022г. – 0,50%), из них 5,8 тыс. человек получали пособие по безработице (79,4 % от общего числа зарегистрированных безработных).

### **3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект**

#### **Рынок недвижимости, его структура и объекты**

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

механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения.
- недвижимостъ социально-культурного назначения;
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости торгового назначения.

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

Динамика изменения рынка недвижимости в Республике Татарстан

За годовой период между проведением мониторинга цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок на начало 2021 и 2022 года эксперты НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» отмечают следующие тенденции на рынке сделок с недвижимым имуществом:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены**

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- размер площади;
- этаж расположения
- уровень отделки.

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А.

«Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 8. Скидка на торг

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

Корректировка на различие в общей площади

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>3</sup>.

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

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

*C* – относительная стоимость объекта, у.е./м<sup>2</sup>;

*П* – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 9. Корректировка на этаж расположения

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Поправка на уровень отделки

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

Таблица 10. Корректировка на уровень отделки

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

### 3.6. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого

<sup>3</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

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

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

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

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

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

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

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

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

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа

оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

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

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

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

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

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

## 4. Процесс оценки

### 4.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

### 4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

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

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

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

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

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

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

### 4.3. Доходный подход

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

Применяя доходный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться ФСО №V.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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



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

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

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

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

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

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

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

#### **4.4. Сравнительный подход**

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

Применяя сравнительный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться ФСО №V.

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

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

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

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

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

- состав передаваемых прав на объект;

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

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

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

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

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

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

#### **4.5. Затратный подход**

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

Применяя затратный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться ФСО №V.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

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

- объектов недвижимости для целей страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- сравнения продаж;
- разбивки.

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

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

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

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

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

Объект оценки относится к категории административного здания.

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

#### **4.6. Согласование результатов**

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

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

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

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

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

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

#### **4.7. Сравнительный подход**

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

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

Сравнительный подход к исследованию стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

#### **4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений**

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

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

Отчет №ПИФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 11. Характеристики объектов-аналогов для нежилого помещения общей площадью 738,6 кв.м.

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче	190,7	16 781 600	13 984 667	1 этаж	Без отделки	Арт. 41990380. Продаю помещение в Солнечном Городе 190кв метров Главный красота жилого комплекса, очень красивое место и оживленное ,Главная дорога БКК ,Улицы рядом Оренбургский тракт,Рауса Гареева,Матюшинский тракт,Магистраль 100-летняя ТАССР, ул. Тихорецкая, ул. Давликеевская-Поможем выгодно и за короткие сроки купить/продать недвижимость-Имеются различные варианты по площади и форме оплаты от беспроцентной рассрочки до выгодной ипотеки.-Одобрим ипотеку, даже если вы официально не трудоустроены-Работаем по программе "Господдержка" ,семейная ипотека- Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса Контактное лицо Камиль Ирекович	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/285806902/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/285806902/</a>	73 333
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 42	131	14 650 000	12 208 333	1 этаж	Без отделки	На продаже помещение свободного назначения в новом ЖК "Экопарк Дубрава" - напротив кольцевой развязки на Дубравной. ДОМ СДАН.- 1 линия-Отдельный вход-Высокий автомобильный трафик-Электричество, водоснабжение, отопление-Доступ 24 ч- ЕСТЬ возможность размещения вывески- Паркинг свободный , нет шлагбаума-Рядом остановка общественного транспорта и МЕТРО Дубравная- До центра 15 минут на АВТО.Помещение подходит под различный вид деятельности. К прмеру: медицинский центр, стоматология, вет лечебница, фитнес, развивающие центры, студии, учебные центры, салоны красоты, аренда , прокат, пункты выдачи и многое другое.Звоните, показ в любое удобное время для Вас	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_131_m_2592224128">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_131_m_2592224128</a>	93 193

Отчет №ПИФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 33-й Военный городок	216,47	22 730 000	18 941 667	1 этаж	Без отделки	Арт. 43657636 .Продается Коммерческое помещение в новом Жилом Комплексе . Отличная локация. Перспективные инвестиции.Вдоль помещений, Близко к дому будет проложена автомобильная дорога (4 полосы) с хорошим трафиком.Дом расположен рядом с озером Средний Кабан. 30 метров от воды. Сам комплекс состоит из 3 домов на 1281 квартиру. При этом другой коммерции рядом нет. Рядом улицы: Фермское шоссе , Оренбургский тракт , Баки Урманче , Проспект универсиады.Отличный вариант как для своего бизнеса, так и для получения пассивного дохода. Перечень объектов уточняйте по телефону.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/286969421/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/286969421/</a>	87 503

Таблица 12. Характеристики объектов-аналогов для нежилого помещения общей площадью 839,0 кв.м.

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	80,0	4 700 000	3 916 667	Цоколь	Среднее состояние	Продается 3 -х комнатное помещение площадь 80 кв.м на - 1 этаже по адресу Алтан. дом 72. , можно перевести в жилую 3 -х комнатную квартиру . В отличном состоянии. В помещении: Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел . Интернет .Электричество. Натяжные потолки . Кухня. Проведено водоснабжение. Немецкие качественные обои , современные светильники . Доступ 24 часа. Двери с магнитными замками. Полы линолеум .Приточно/вытяжная вентиляция. сан. узел с душевой .Возле объекта имеется бесплатная парковки.Общее количество машиномест 5 шт.Высота потолка 2.7 м. Помещение имеет общий вход .Также помещение подойдет под квартиру , офис, свободное назначение, учебный центр , фотостудию, пункт . выдачи .швейная мастерская .	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/</a>	48 958
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 9	216,9	13 664 700	11 387 250	1 этаж	Без отделки	Арт. 41995208. Продаю помещение свободного назначения 216 кв метров на 1 линии БКК.-Поможем выгодно и за короткие сроки купить/продать недвижимость-Имеются различные варианты по площади и форме оплаты от беспроцентной рассрочки до выгодной ипотеки.-Одобрим ипотеку, даже если вы официально не трудоустроены-Работаем по программе "Господдержка" ,семейная	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/285901393/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/285901393/</a>	52 500



Отчет №ПДФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
							ипотека- Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса)Услуги нашей компании :1.Профессиональное юридическое сопровождение сделки!2. Подготовка полного пакета документов с обеих сторон -экономьте свое время!3.Оформление ипотеки со сниженной ставкой от банков-партнеров ,материнский капитал, ипотека.4.Мы являемся официальными партнерами более 20 банков.5.Показ квартиры в любой удобный для Вас день. Контактное лицо Камиль Ирекович		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	819,6	47 300 000	39 416 667	3 этаж	Среднее состояние	Продается помещение площадью 819,6 кв. м на третьем этаже административного здания. Помещение в настоящее время используется под офис. Очень хорошее состояние, качественная внутренняя отделка. Центральные коммуникации: водоснабжение, отопление, канализация, электроэнергия 25 кВт. Отличное месторасположение рядом с парком Калейдоскоп, спортивным комплексом Зилант и Центром гимнастики.В непосредственной близости остановки общественного транспорта, детские сады, школы, магазины, кафе и большой жилой массив.Продажа от собственника - юридического лица ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%.Звоните! С удовольствием ответим на все вопросы.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/277663994/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/277663994/</a>	48 093

#### 4.9. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения (продажи);
- местоположение;
- этаж расположения;
- размер площади;
- уровень отделки;
- функциональное назначение.

##### Объем передаваемых прав на объект

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так, как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

##### Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

##### Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

##### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 13. Скидка на торг

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

Корректировка на уторговывание применялась в размере -10,8%.

##### Корректировка на дату оценки

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

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

Корректировка на различие в местоположении

Объекты аналоги были подобраны по районам, в которых расположены оцениваемые нежилые помещения, следовательно, корректировка в данном случае не применялась.

Поправка на этаж расположения

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

Таблица 14. Корректировка на этаж расположения

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Таблица 15. Корректировка на этаж расположения

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	738,60	190,70	131,00	216,47
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	839,00	80,00	216,90	819,60
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	3 этаж
Корректировка		1,29	1,00	1,15

Корректировка на различие в общей площади

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

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>4</sup>.

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

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

*C* – относительная стоимость объекта, у.е./м<sup>2</sup>;

*P* – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

Поправка на уровень отделки

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

Таблица 16. Корректировка на уровень отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65

<sup>4</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

Отчет №ПИФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

*Таблица 17. Корректировка на уровень отделки*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	738,60	190,70	131,00	216,47
Отделка	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка		1,25	1,25	1,25
Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	839,00	80,00	216,90	819,60
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,25	1,00

Поправка на назначение

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями свободного назначения.

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

Отчет №ПИФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 738,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	738,60	190,70	131,00	216,47
Стоимость объекта, руб.		13 984 667	12 208 333	18 941 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		73 333	93 193	87 503
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		73 333	93 193	87 503
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		73 333	93 193	87 503
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		73 333	93 193	87 503
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 413	83 128	78 053
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 413	83 128	78 053
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, пр-кт Универсиады, д. 16, пом. 1120	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 42	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 33-й Военный городок
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 413	83 128	78 053
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 413	83 128	78 053
Отделка	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка		1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		81 766	103 910	97 566
Расчетный коэффициент	1262,571915	1384,436864	1418,232241	1373,029323
Корректировка на различие в общей площади		-9%	-11%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		74 407	92 480	89 761
Назначение	Объекты свободного назначения	Объекты свободного назначения	Объекты свободного назначения	Объекты свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		74 407	92 480	89 761
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			85 549	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			738,60	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>63 186 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 839,0 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	839,00	80,00	216,90	819,60
Стоимость объекта, руб.		3 916 667	11 387 250	39 416 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		48 958	52 500	48 093
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 958	52 500	48 093
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 958	52 500	48 093
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 958	52 500	48 093
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 671	46 830	42 899
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 671	46 830	42 899
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 9	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 671	46 830	42 899
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	3 этаж
Корректировка		1,29	1,00	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 336	46 830	49 334
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,25	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		56 336	58 538	49 334
Расчетный коэффициент	1251,101036	1462,617603	1372,850722	1253,206523
Корректировка на различие в общей площади		-14%	-9%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 449	53 270	49 334
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 449	53 270	49 334
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			50 351	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			839,00	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>42 244 000</b>	

#### **4.10. Выводы по применению метода сравнения продаж**

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 13 июня 2023 г.:

*Таблица 20. Выводы по применению метода сравнения продаж*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 738,6 кв.м., этаж: 1, адрес: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Универсиады, д. 16, пом. 1120, кадастровый номер: 16:50:070118:2258	63 186 000	12 637 200	75 823 200
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 839 кв.м, этаж 1, Антресоль №1, Антресоль №1 адрес: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Карбышева, д.15, пом. 1Н, кадастровый номер: 16:50:060509:593	42 244 000	8 448 800	50 692 800

## 5. Итоговое заключение

### 5.1. Сертификат качества

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица 21. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	



*Отчет №ПДФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

## 5.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, по состоянию на 13 июня 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 738,6 кв.м., этаж: 1, адрес: Респ. Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, пр-кт Универсиады, д. 16, пом. 1120, кадастровый номер: 16:50:070118:2258	63 186 000	12 637 200	75 823 200
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 839 кв.м, этаж 1, Антресоль №1, Антресоль №1 адрес: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Карбышева, д.15, пом. 1Н, кадастровый номер: 16:50:060509:593	42 244 000	8 448 800	50 692 800
	<b>Итого</b>	<b>105 430 000</b>	<b>21 086 000</b>	<b>126 516 000</b>

**105 430 000 руб. (без НДС)**

**(Сто пять миллионов четыреста тридцать тысяч) руб.**

или:

**126 516 000 руб. (с НДС)**

**(Сто двадцать шесть миллионов пятьсот шестнадцать тысяч) руб.**

Оценщик:

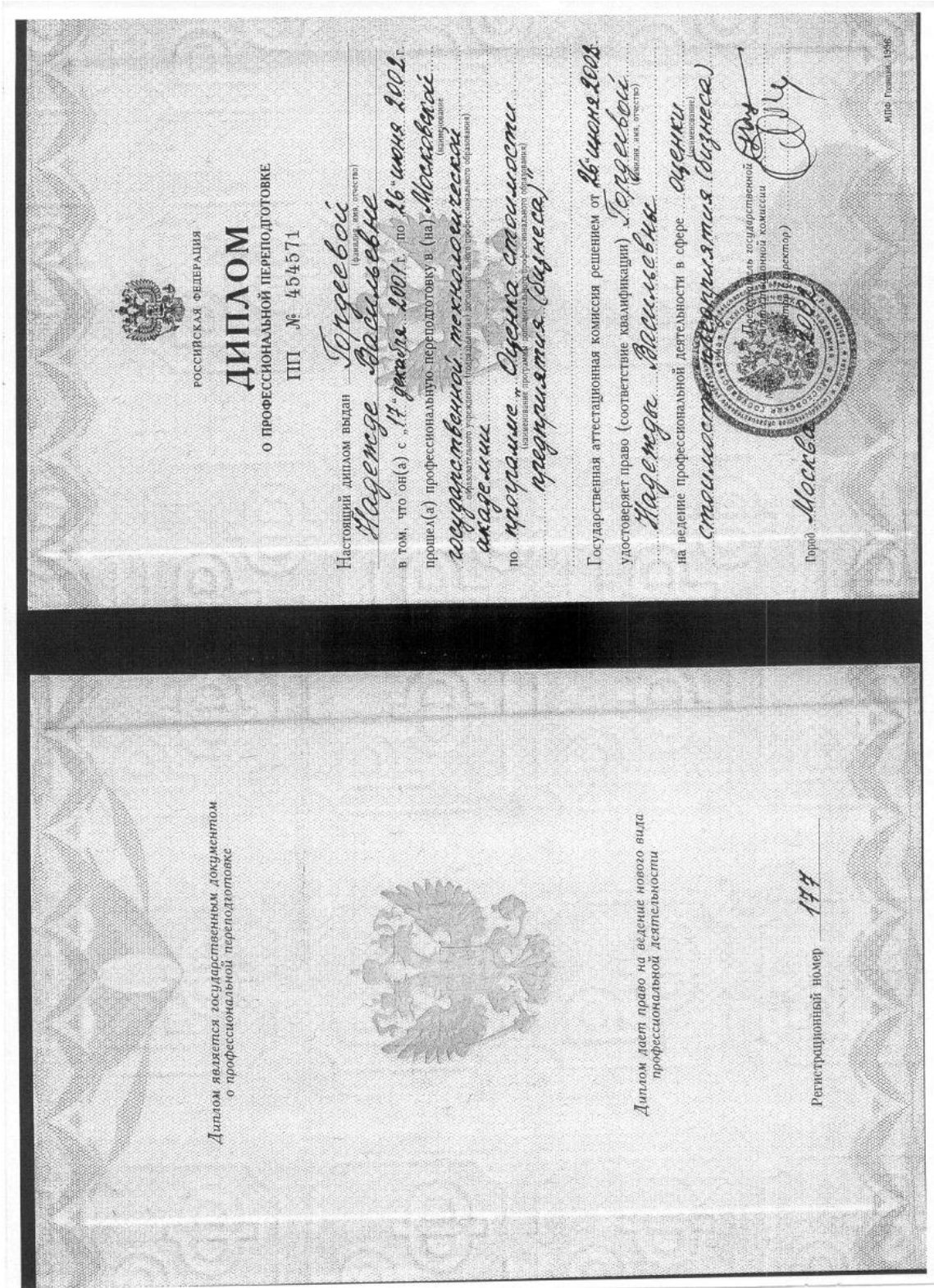


**Н. В. Гордеева**

13 июня 2023 г.

## 6. Приложения

### 6.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Торжеевой Надежде Васильевне (фамилия имя, отчество)

в том, что он(а) с 21 марта 2023 г. по 15 апреля 2023 г. повышал(а) свою квалификацию в направлении государственной университетской технологии и управления по программам: "Ученская деятельность" (наименование образовательного учреждения (организации) соответствующего профессионального образования) (наименование программы дополнительного образования)

в объеме 204 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Государственная деятельность	78	
2. Дисциплины по выбору Целевой комплексной группы	38	Отлично

Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

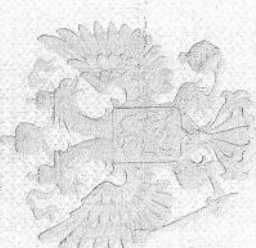
выполнил(а) КСМ (наименование темы)



Иванов И.И.  
 (подпись)  
 директор

Город Москва № 2461

Место печати: 1996.



Свидетельство является государственным документом  
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461







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

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Гордеева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за

регистрационным номером № 3015

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031565-3 от 09.11.2021 г. по направлению "Оценка бизнеса", №023326-2 от 02.07.2021 г. по направлению "Оценка движимого имущества", №023325-1 от 02.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



г. Казань, Россия

«20» июня 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 4991R776/600019/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R776/600019/22 (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.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Гордеева Надежда Васильевна  
Россия, РТ, г. Казань, Ул. Фучика, 86, кв.3  
ИНН: 165910803024
- СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»,  
ИНН: 7713059834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часов «22» июня 2022 г. по 24:00 часов «21» июня 2023 г. (Период страхования).
- СТРАХОВАЯ СУММА:** 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
- ФРАНШИЗА:** Не установлена.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
  - 8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
  - 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требований (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 в том же порядке, что и целью ополчить требования (иски, претензии) в возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.



Заместитель директора  
корпоративного блока  
Корпоративный продаж Казанского филиала  
должность

Броханова Роза Федоровна

Ф.И.О.

Доверенность №4121/21N от 18.04.2021 г.

пуля, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495) 938 9999



г. Казань, Россия

«03» августа 2022 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 4991R/776/500027/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500027/22 (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:** Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-аналитический центр «Эксперт»  
Россия, 420101, РТ, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, офис 5  
ИНН: 1659140146 КПП: 165901001
2. **СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часов «05» августа 2022 г. по 24:00 часов «04» августа 2023 г. (Период страхования)
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям, по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **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»

Начальник отдела по работе с финансовыми институтами  
Казанского филиала \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ должность

Давлиев Дилос Габделгазизович  
Ф.И.О.  
Доверенность №0187/21N от 01.01.2021 г.



## 6.2. Объявления СМИ


26 мая, 10:31 11 просмотров, 0 за неделю

### Свободное назначение, 190,7 м<sup>2</sup>

в ЖК «Солнечный город», Дом 10, сдан в 3 кв. 2016  
Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный ул. Баки Урманче  
На карте

Дубравная - 7 мин. на транспорте • Проспект Победы - 6 мин. на транспорте

В избранное [Показать](#) [Пожаловаться](#)



190,7 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

16 781 600 руб. 85 000 руб. за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
+7 987 420-61-31

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Понедельник, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **OK**  
Документы проверены

АГЕНТОР **Камиль Валеев**

Отчёт о привлекательности помещения и локация [Купить](#)

**Сергей Орлов**  
в Казани - 28/09!  
Повтор программы 2023  
от 1800 руб. за сеанс

[Узнать больше](#)

Купить отчёт за 350 руб. [Посмотреть пример отчёта](#)

Арт. 41990390  
Продаю помещение в Солнечном Городе 190кв метров. Главной красота жилого комплекса, очень красивое место и оживленное. Главная дорога БКК. Лишь рядом Оренбургский тракт: Рауса Гарева. Матюшинский тракт. Магистраль 100-летняя ТАССР, ул. Тихорецкая, ул. Давляевская

- Поможем выгодно и за короткие сроки купить/продать недвижимость
- Имеются различные варианты по площади и форме оплаты от беспроцентной рассрочки до выгодной ипотеки.
- Одобрим ипотеку, даже если вы официально не трудоустроены
- Работаем по программе "Господдержка", семейная ипотека
- Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса) Контактное лицо Камилля Ирекович.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Каждый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

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

[Позвонить](#)

Отчет №ПДФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Казань Продажа Помещение свободного назначения

### Свободного назначения, 131 м<sup>2</sup>

14 650 000 Р  
111 832 Р за м<sup>2</sup>

8 987 003-61-75

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 30 объявлений  
Экологический вклад -5 кг СО<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отделка: без отделки

14 650 000 Р  
111 832 Р за м<sup>2</sup>

8 987 003-61-75

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 30 объявлений  
Экологический вклад -5 кг СО<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, Привольский район, микрорайон Горы-3, Дубравная ул., 42

- Дубравная 42 - 21-30 мин.
- Проспект Победы 42 - 21-30 мин.
- Горы 3 - от 31 мин.

Показать карту

**Описание**

На продажу помещение свободного назначения в новом ЖК "Экопарк Дубрава" - напротив кольцевой развязки на Дубравной. ДОМ СДАН.

- 1 линия
- Отдельный вход
- Высокий автомобильный трафик
- Электричество, водоснабжение, отопление
- Доступ 24 ч
- Есть возможность размещения вывески
- Паркинг свободный - нет шлабаука
- Рядом остановка общественного транспорта и МЕТРО Дубравная
- До центра 15 минут на АВТО

Помещение подходит под разный вид деятельности. К примеру: медицинский центр, стоматология, вет. лечебница, фитнес, развивающие центры, студии, учебные центры, салоны красоты, аренда, прокат, пункты выдачи и многое другое

Звоните, показ в любое удобное время для Вас

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

удаленность от дороги: первая линия  
Парковка: на улице, бесплатная

№: 2592224128 - 18 мая в 11:22 - 334 просмотра (+2 скрина)

Покалываться

**Похожие объявления**



Отчет №ПДФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободное назначение, 80 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, мкр. Изумрудный город ул. Алтан, 72  
На карте  
Дубравная

4 700 000 ₽  
58 750 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС  
**+7 906 329-41-30**  
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**АСК Недвижимость**  
Документы проверены

ИНТЕРИОР  
**Резеда АСК Недвижимость**  
5.0

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Вернитесь и получите кэшбэк 8 000 р. на туры в Турцию

Узнать больше

Сергей Орлов в Казани • 28/09/23

Автомобильный трафик  
Средний бюджет семьи по району  
Конкуренты в радиусе 1 км  
Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽  
Посмотреть пример отчёта

Продается 3-х комнатное помещение площадью 80 кв м на -1 этаже по адресу Алтан, дом 72, можно перевести в жилую 3-х комнатную квартиру.  
В отличном состоянии.  
В помещении:  
Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел.  
Интернет  
Электричество  
Натяжные потолки.  
Кухня  
Проведено водоснабжение  
Немецкие качественные обои, современные светильники.  
Доступ 24 часа  
Двери с магнитными замками  
Полы линолеум  
Приточно/вытяжная вентиляция сан. узел с душем  
Возле объекта имеется бесплатная парковка  
Общее количество машиномест 5 шт.  
Высота потолка 2,7 м.  
Помещение имеет общий вход.  
Также помещение подойдет под квартиру.. офис, свободное назначение, учебный центр, фотостудию, пункт выдачи, швейная мастерская.

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

Позвонить

Отчет №ПИФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободное назначение, 216,9 м<sup>2</sup>  
Татарстан респ., Казань, р-н Привольский мкр. Солнечный ул. Баки Урманче  
На карте

● Проспект Победы - 6 мин. на транспорте ● Дубравная - 8 мин. на транспорте

В избранное

13 664 700 Р  
63 000 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены

+7 987 420-61-31

СМС и объявления в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте

В объявлении показан примерный вид

Помогите сделать, что мыше это объявление на ЦИАН. Оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
OK  
Документы проверены

ФИЛИАЛ  
Камиль Валеев

Отчёт о привлекательности помещения и локации

ЖК Dubrava 2.0 - Открытие продаж 3 очереди!

Бизнес-класс. Высокие потолки. Выгодная ипотека. Подземный паркинг. Поддержка Windows.

Мы аккредитовали Windows, проводим и продаём "Техноарты".

216,9 м<sup>2</sup> 1 из 1 Свободно Помещение

Отчёт о привлекательности объекта

Свободное назначение, 216,9 м<sup>2</sup> В избранное

13 664 700 Р  
63 000 Р за м<sup>2</sup>  
+7 987 420-61-31

СМС и объявления в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте

В объявлении показан примерный вид

Помогите сделать, что мыше это объявление на ЦИАН. Оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
OK  
Документы проверены

ФИЛИАЛ  
Камиль Валеев

Отчёт о привлекательности помещения и локации

ЖК Dubrava 2.0 - Открытие продаж 3 очереди!

Бизнес-класс. Высокие потолки. Выгодная ипотека. Подземный паркинг. Поддержка Windows.

Мы аккредитовали Windows, проводим и продаём "Техноарты".

Узнать больше

Фотографии (8) Описание На карте Похожие объявления

- Поможет выгодно и за короткие сроки купить/продать недвижимость  
- Имеются различные варианты по площади и форме оплаты от беспроцентной рассрочки до выгодной ипотеки.  
- Одобрим ипотеку, даже если вы официально не трудоустроены  
- Работаем по программе "Господдержка", семейная ипотека  
- Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса) Услуги нашей компании:

1. Профессиональное юридическое сопровождение сделки.
2. Подготовка полного пакета документов с обеих сторон - экономьте свое время!
3. Оформление ипотеки со сниженной ставкой от банков-партнёров, материнский капитал, ипотека.
4. Мы являемся официальными партнёрами более 20 банков.
5. Показ квартиры в любой удобный для Вас день.

Контактное лицо Камиль Ирекович

Напишите автору

Свяжитесь со мной Подать заявку Хочу посмотреть

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

Отчет №ПИФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободное назначение, 819,6 м<sup>2</sup>**  
в офисном здании «на ул. Гарифьянова, 28А»  
Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский мкр., Горки-1, ул. Гарифьянова, 28А

24 мая, 16:02 • 150 просмотров, 0 за сегодня

47 300 000 ₽  
57 712 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС  
+7 986 932-08-47

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ID 44562053  
Документы проверены

ИНВЕТОР  
Дарья Дубровина

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Сергей Орлов в Казани - 28/09!  
Повтор программы 2023 от 1800 ₽

**Что входит в PDF-отчёт**

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купите отчёт за 350 ₽ [Посмотреть пример отчёта](#)

Продается помещение площадью 819.6 кв. м на третьем этаже административного здания. Помещение в настоящее время используется под офис. Очень хорошее состояние, качественная внутренняя отделка.

Центральные коммуникации: водоснабжение, отопление, канализация, электроэнергия 25 кВт.

Отличное месторасположение рядом с парком Калейдоскоп, спортивным комплексом Зилант и Центром гимнастики.

В непосредственной близости остановки общественного транспорта, детские сады, школы, магазины, кафе и большой жилой массив.

Продажа от собственника - юридического лица ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%. Звоните! С удовольствием ответим на все вопросы.

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

[Позвоните](#)

### 6.3. Документы на Объект оценки

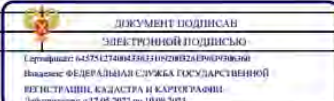
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

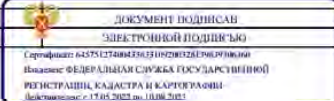
Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.12.2022г.			
Кадастровый номер:	16:50:070118:2258		
Номер кадастрового квартала:	16:50:070118		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.03.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, проспект Универсиады, дом 16, помещение 1120		
Площадь:	738,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	12577198,4		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:070118:1906		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:50:070118:2247; 16:50:070118:2248; 16:50:070118:2249; 16:50:070118:2250		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 645751274084236131092903281960970660                  Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен с: 17.05.2022 по: 18.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

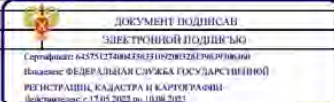
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.12.2022г.			
Кадастровый номер:	16:50:070118:2258		
Сведения о кадастровом инженере:	11113, Казюмов Ильфар Анасович, 119-709-199 87, 10.06.2022, 1105, СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:070118:2258, 1-3183, 2022-06-09		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кирilloва Ирина Ивановна (представитель правообладателя) Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ". 7716580524		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 645751274084236131092903281960970660                  Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен с: 17.05.2022 по: 18.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

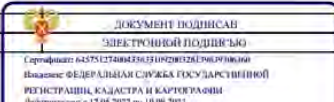
**Отчет №ПДФ-001/09-2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:50:070118:2258	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/001-16/097/011/2015-8975/2 24.02.2016 11:57:12
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.03.2022 15:39:15	
	номер государственной регистрации:	16:50:070118:2258-16/203/2022-30	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.03.2022 по 31.05.2031 9 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Вага", ИНН: 5903114664	
	основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по Договору аренды недвижимого имущества №941/01/2022 от 28.01.2022 года, № 941/12, выдан 29.01.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.12.2021 11:50:00	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274084236131029032813969706000 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по: 11.09.2023	инициалы, фамилия

Лист 4


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:50:070118:2258	
	номер государственной регистрации:	16:50:070118:2258-16/203/2021-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.11.2021 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031473	
	основание государственной регистрации:	Договор, № 941/01/2021, выдан 26.11.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №941/01/2021 от 26.11.2021 г., № КзФ/47438/21, выдан 15.12.2021	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	24.02.2016 11:57:26	
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/097/011/2015-8975/3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия до 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274084236131029032813969706000 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по: 11.09.2023	инициалы, фамилия



Отчет №ПДФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества


Лист 5

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8		
13.12.2022г.		
Кадастровый номер:		16:50:070118:2258
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	17.12.2021 11:41:05
	номер государственной регистрации:	16:50:070118:2258-16/203/2021-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.12.2021 по 21.10.2025 5 лет с даты заключения договора (21.10.2020)
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Росбанк, ИНН: 7730060164
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений № 941/1 от 21 октября 2020 г., № 1, выдан 07.07.2021 Договор аренды нежилых помещений, № 941/1, выдан 21.10.2020 Акт приема-передачи Помещений, № б/н, выдан 28.10.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	<small>Сертификат: 645751274084236131092903283969706660 Исполняет ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Ведомственный: 17.05.2025 по 11.06.2021</small>	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8		
13.12.2022г.		
Кадастровый номер:		16:50:070118:2258
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	<small>Сертификат: 645751274084236131092903283969706660 Исполняет ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Ведомственный: 17.05.2025 по 11.06.2021</small>	инициалы, фамилия

*Отчет №ПИФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Раздел 8 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50-070118-2258		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 6457512740843383109290328139839306366          Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023</small>	

Раздел 9 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:50-070118-2258	
Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	573.3	Помещениям 1 этажа №№14,18,22,26,29,29а,29б,30,32,33,34,34а,34б,34в,34г,34д,34е,34ж,34з,34и,34к,35 присвоен №ЧП1	данные отсутствуют
3	48.3	Помещениям 1 этажа №№6в,6г,6д,9,10 присвоен №ЧП2	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	<small>Сертификат: 6457512740843383109290328139839306366          Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ          РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023</small>	

**Отчет №ПДФ-001/09-2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.12.2022г.			
Кадастровый номер:	16:50:060509:593		
Номер кадастрового квартала:	16:50:060509		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.09.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 9051; Инвентарный номер 92:401:002:000050820:000А:2001Н; Кадастровый номер 16:50:060509:0:3/5; Условный номер 16:50:07:00673:001:0028		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Карбышева, дом 15, помещение 1Н		
Площадь:	839		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	помещение №1Н		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Антресоли № 1, Антресоли № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	31519048.6		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:060509:121		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4457512740843903109200223200490000 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.03.2023 по: 10.09.2023	инициалы, фамилия	

Лист 2


Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.12.2022г.			
Кадастровый номер:	16:50:060509:593		
Сведения о кадастровом инженере:	с образованием части помещения с кадастровым номером 16:50:060509:593 11113, Каюмов Ильфар Анасович, 119-709-199 87, 1105, 24.02.2022, СРО АКН Поволжья, изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:060509:593, КзФ/52191/21, 2021-12-20		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям съемного дома социального использования или съемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилые помещения: этажа 1 - №№ 36-43, 46, 46а, 46б, 48-52, 53, 54; антресоли - №№ 25, 26, 33,33а,34,35,38,39,40,40а,41,45,45а,48,49,49а		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя). Правообладатель, от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 4457512740843903109200223200490000 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.03.2023 по: 10.09.2023	инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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


Раздел 2 Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:50:060509:593	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/301/2009-429 16.10.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	15.03.2022 09:39:33	
	номер государственной регистрации:	16:50:060509:593-16/203/2022-14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.03.2022 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Вага", ИНН 5903114664	
	основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по Договору аренды недвижимого имущества №924/01/2022 от 28.01.2022 года, № 924/08, выдан 29.01.2022	
		Договор аренды, № 924/01/2022, выдан 28.01.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6437512740843303109290328139619706100 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по: 11.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 4


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:50:060509:593	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	07.12.2021 10:05:53	
	номер государственной регистрации:	16:50:060509:593-16/203/2021-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.11.2021 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ТАНДЕР", ИНН: 2310031475	
	основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №924/01/2021 от 17.11.2021г., № КзФ/44492/21, выдан 03.12.2021	
		Договор, № 924/01/2021, выдан 17.11.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	16.10.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/301/2009-429	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 6437512740843303109290328139619706100 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по: 11.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Отчет №ПДФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

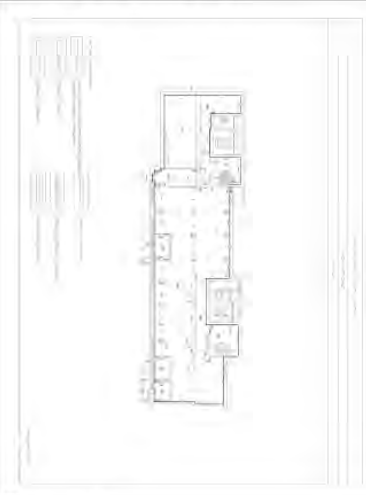

Лист 5

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2- 3
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 9	
15.12.2022г.	
Кадастровый номер:	16:50:060509:593
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 64375127400433833109200328139839386366          Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

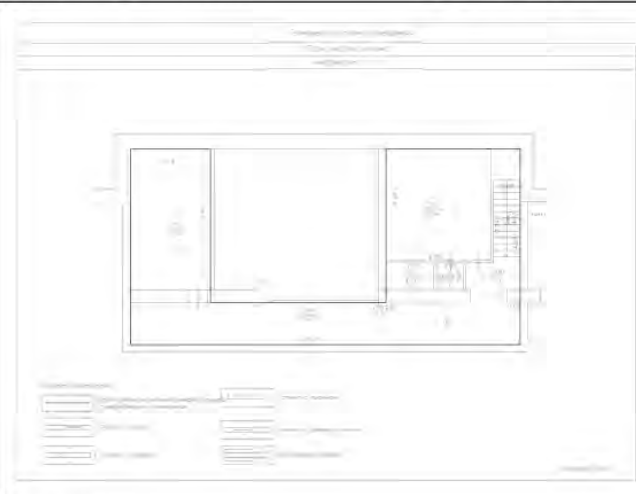
Раздел 8 Лист 6


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	
Всего разделов: 4		
Всего листов выписки: 9		
15.12.2022г.		
Кадастровый номер: 16:50:060509:593	Номер этажа (этажей): 1	
		
Масштаб 1:200		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 64375127400433833109200328139839386366          Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия

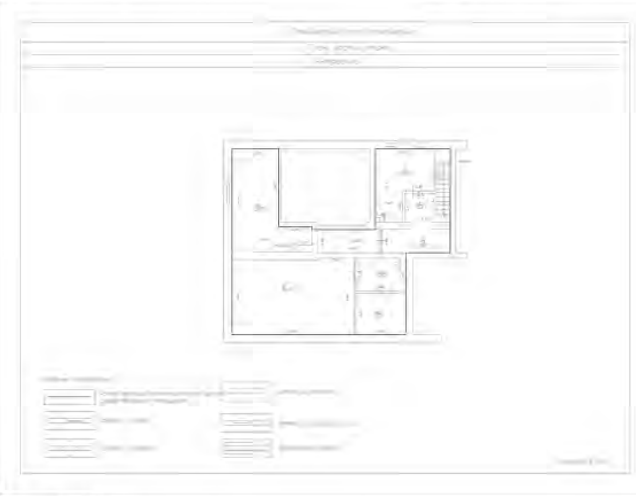
Отчет №ПИФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества


Лист 7

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:060509:593		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1:200			

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 6457512740843383109290328139839390696                  Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                  РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 8

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:060509:593		Номер этажа (этажей):	
			
Масштаб 1:200			


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 6457512740843383109290328139839390696                  Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ                  РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен с: 17.05.2022 по: 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Отчет №ПДФ-001/09-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 9 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
15.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:50:060509:593	
Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	544	Нежилые помещения 1 этажа №№36-43,46,46а,52,54 и помещения антресоли 1 этажа №№25,26,33,33а,34,35,38, Нежилые помещения 1 этажа №№36-43,46,46а,52,54 и помещения антресоли 1 этажа №№25,26,33,33а,34,35,38	данные отсутствуют
2	44,8	Помещением 1 этажа №№46б,49 и части помещения №48 присвоен №ЧП2.	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 6457512740843363E319290328C980706060                  Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Подписанное: с 17.05.2022 по 11.08.2021</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН Помещения
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителском задании)
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:060509:593
2. Сведения о заказе кадастровых работ: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Кавказский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКалитгап", ОГРН: 5077746957426, ИНН: 7716380524
3. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Касюков Ильфар Анасович Страховой номер индивидуального лицевого счета: 119-709-199 87 Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 11.05. «01» ноября 2016 г. Контактный телефон: +79276709300 Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6 kadastrovobelo@mail.ru Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО" Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняется кадастровые работы: Договор подряда на выполнение кадастровых работ, № К369/5219121, «20» декабря 2021 г. Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «24» февраля 2022 г.

Исходные данные		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер помещения	
1	2	
-	-	
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав одного недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав одного недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Исходные данные					
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана					
№ п/п	Наименование документа	Ревизия документа			
1	2	3			
1	Проектная документация	4-23/21, ООО "ГРИС-МЕТКОН", 01.01.2021			
2	Акт комиссии по приёмке в эксплуатацию	б/н, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 04.02.2022			
3	распоряжение о согласовании перепланировки	73р, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 19.01.2022			
4	Адрес 1-го этажа	б/н, 24.02.2022			
5	Адрес	б/н, 24.02.2022			
6	Адрес	б/н, 24.02.2022			
7	Выписка из ЕГРН на помещение	99/2022/442936144, ФГИС ЕГРН, 13.01.2022			
2. Сведения о геоэлектрической основе, использованной при подготовке технического плана		Система координат			
№ п/п	Название пункта и тип знака геоэлектрической сети	Класс геоэлектрической сети	Координаты, м	Сведения о состоянии на г.г.	
	X	Y	X	Y	марки
1	2	3	4	5	6
1	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений		Сведения об утверждении типа средств измерений		Ревизия свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)	
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	2	3	4	
1	Дальномер лазерный Leica DISTO D2	38321-08, до 25.01.2023г.	№ С-АК3/26-01-2022		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости		Кадастровый номер			
№ п/п	2				
1	-				



Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Вып объекта недвижимости	3
2	Кладовый номер объекта недвижимости	16:50:060509:593
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кладовый, инвентарный или условный номер)	-
4	Кладовый номер исходного объекта недвижимости (земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кладовых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:060509
6	Кладовый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	16:50:060509:121
7	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж
8	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
9	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	пом. 1Н
10	Адрес объекта недвижимости	-
11	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	«...» ..... Г.
12	Местоположение объекта недвижимости	-
13	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
14	Назначение объекта недвижимости	-
15	Проектируемое наименование объекта незавершенного строительства	-
16	Наименование объекта недвижимости	-
17	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	-
18	Материал наружных стен здания	-
19	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
20	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
21	Площадь объекта недвижимости (P), м²	-
22	Выд (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
23	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
24	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
25	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

17	<p>Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации</p> <p>Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, артефактного или историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия</p> <p>Результаты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране</p> <p>Результаты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия</p>
----	---

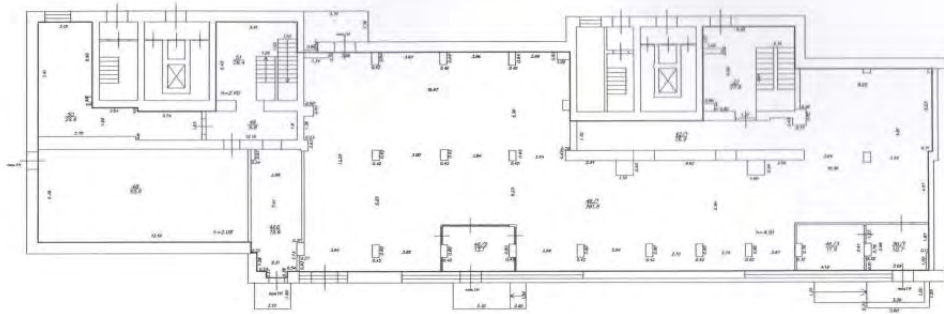
**Заключение кадастрового инженера**

Данный технический план сформирован с целью внесения изменений в сведения об объекте с кадастровым номером 16:50:060509:593 в связи с внутренней перепланировкой.  
По сравнению со сведениями ЕГРН (839,0 кв.м.) общая площадь помещения после проведения работ по внутренней перепланировке не изменилась.  
Данный технический план сформирован на основании Проектной документации №4-23/21 от 01.01.2021г.  
План части этажа указан на основании: Актриса 6/н от 24.02.2021г.  
Договор подряда на выполнение кадастровых работ №КСР/532191/21 от 20.12.2021  
Кадастровый инженер (представитель организации Общество с ограниченной ответственностью "КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО" - Каюмов Ильфар Анисович СНИДС кадастрового инженера - 119-709-199 87 Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 11113 Телефон кадастрового инженера - 88432453567 Почтовый адрес - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, дом 6. Адрес электронной почты - kadastrvoedelo@mail.ru Сопрашенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ - ООО "КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО" Адрес местонахождения юридического лица - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6 Адрес электронной почты - kadastrvoedelo@mail.ru ОГРН - 1121690025709 ИНН - 1657117102 Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер - "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"  
Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анисович, являющийся членом СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г., - уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).

Технический план помещения

План части этажа

1 этаж



Условные обозначения

- |  |   |  |                        |
|--|---|--|------------------------|
|  | часть границы геометрической фигуры существующего помещения |  | стена с окном          |
|  | стена с окном   |  | стена с дверью и окном |
|  | стена с дверью  |  | реальная клетка        |

Масштаб 1:200

В данном документе пронумеровано,  
прошнуровано и скреплено печатью

8/1114 листов

Иванов И.А.

