

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»
Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515
р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка»
к/с 30101810745374525104, БИК 044525104
ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой (рыночной) стоимости
недвижимости

Заказчик: ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Казанский гастроном»

Собственник: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ
недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО
«Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 14.08.2023г.

Дата составления отчета: 14.08.2023 г.

Отчёт №1807-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	9
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	10
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	11
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	17
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	39
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	39
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	39
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	50
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	51
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	52
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....	54

Уважаемый Ильяс Зуфарович!

На основании Договора №09/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 09.08.2023г., была произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включаемых в состав ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объёме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщики пришли к заключению, что:

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАЗАНСКИЙ ГАСТРОНОМ» ПО СОСТОЯНИЮ НА 14.08.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 232 754 000 (ДВЕСТИ ТРИДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 38 792 333,33 (ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ДЕВЯНОСТО ДВЕ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ РУБЛЯ 33 КОПЕЙКИ) РУБЛЕЙ НДС:

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно
1	Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6	193 961 666,67	38 792 333,33	232 754 000
ИТОГО		2752,6	193 961 666,67	38 792 333,33	232 754 000

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

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

Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»/Оценщик



Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;					
Объекты оценки с указанием характеристик	Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;				
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»				
Основание проведения оценки	Договор №09/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 09.08.2023г.				
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н				
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»				
Предполагаемое использование результатов оценки	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 14.08.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.				
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту				
Дата оценки	14.08.2023 г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;					
№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6	Не применялся	232 754 000	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 232 754 000 (ДВЕСТИ ТРИДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 38 792 333,33 (ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ДЕВЯНОСТО ДВЕ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ РУБЛЯ 33 КОПЕЙКИ) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6	193 961 666,67	38 792 333,33	232 754 000
		2752,6	193 961 666,67	38 792 333,33	232 754 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №09/11 от 23.08.2011 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице временно исполняющего обязанности генерального директора Набиева Ильяса Зуфаровича, действующего на основании Доверенности от 19.07.2022, зарегистрированной в реестре №16/183-н/16-2022-6-644, с одной стороны, и **Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Карасёва Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №09/11 от «23» августа 2011 г. и являющееся неотъемлемой частью указанного Договора.

1.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	1. Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;
Права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 14.08.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	14.08.2023г.
Специальные допущения	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл. II, ФСО III от 14.04.2022г)
Иные существенные допущения	Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной

	<p>величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения оценки	<p>Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.</p> <p>Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	<p>На бумажном носителе.</p>
Прочая информация	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
Срок проведения оценки	<p>3 рабочих дня</p>
Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя	<p>Стоимость работ: Конфиденциальная информация.</p>

Карасёв Денис Александрович, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), член СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» с 04.07.2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес СРО: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322, стр. 1.

Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500017/22 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица: Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица: Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»
ИНН/КПП	7716580524/165501001
ОГРН	5077746957426
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Карасёв Денис Александрович
Местонахождение оценщика	420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат №023646-1 от 02.07.2021г., по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании Решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №206 от 02.07.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	karassev-ne@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика

форма и полное наименование	Право Сервис»
Местонахождение	420107, РТ г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. (34)515
ОГРН	1021602841369
Дата присвоения ОГРН	14.11.2002 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369, р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка», к/с 30101810745374525104, БИК 044525104.
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
4. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.
5. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
6. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
8. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСО№7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
9. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для целей кредитования, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
11. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
12. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
13. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, справедливая стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru);
- Информационный портал <http://www.zemlemer.ru/>;
- Информационный портал <http://www.roszem.ru/>;
- Газета «Из рук в руки» <http://irr.ru/>;
- Информационный портал <http://www.zem.ru/>;
- Информационный портал <https://kazan.cian.ru>;
- Информационный портал <https://www.avito.ru>;
- Информационный портал «Народная земля» - <http://www.narzem.ru>;
- Информационный портал - <https://torgi.gov.ru>;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.
- Международный стандарт финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).

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

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

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики (далее Оценщики) настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с:

- законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и являющимися обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества;
- федеральным стандартом ФСО №7, утверждённым приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Международными стандартами финансовой отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утвержденным Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года);
- Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МСО 1-4, а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности..

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

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

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

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- справедливая стоимость;**
- инвестиционная стоимость;**
- ликвидационная стоимость;**
- кадастровая стоимость.**

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Справедливая стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

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

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой (рыночной) стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой (рыночной) стоимости:

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения справедливой (рыночной) стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть

отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой (рыночной) стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Балансовая стоимость – стоимость, по которой учитывается актив после вычета начисленных амортизационных отчислений (амортизации) и начисленных убытков от обесценения.

Активный рынок – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Ожидаемый поток денежных средств – взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

Исходные данные – допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: (а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой (рыночной) стоимости (такому как модель ценообразования); (б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Наиболее выгодный рынок – рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

Риск невыполнения обязательств – риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

Наблюдаемые исходные данные – исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

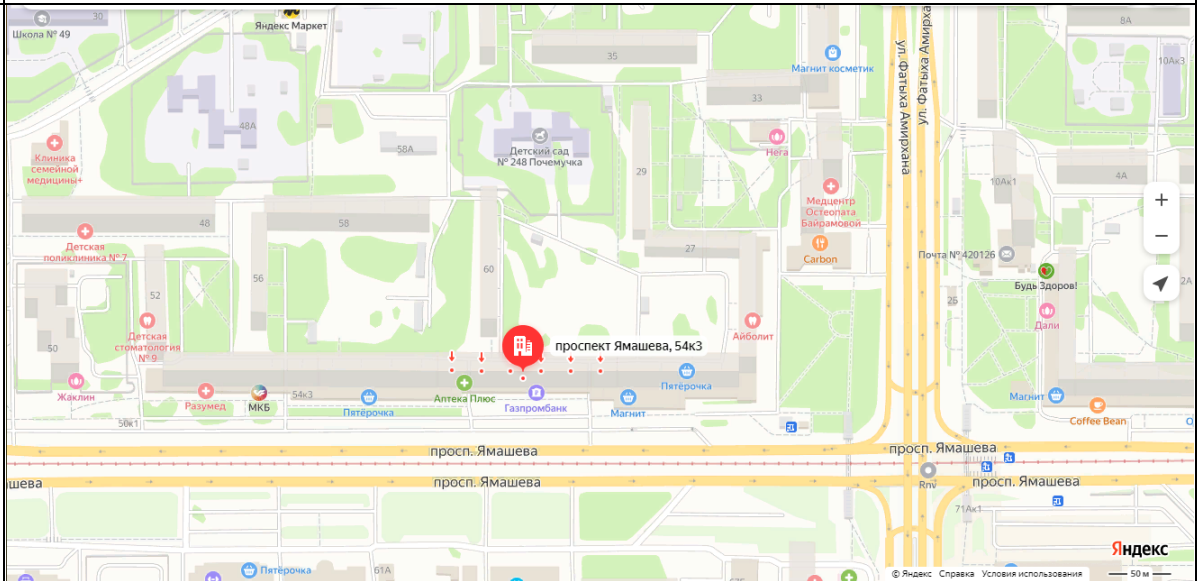
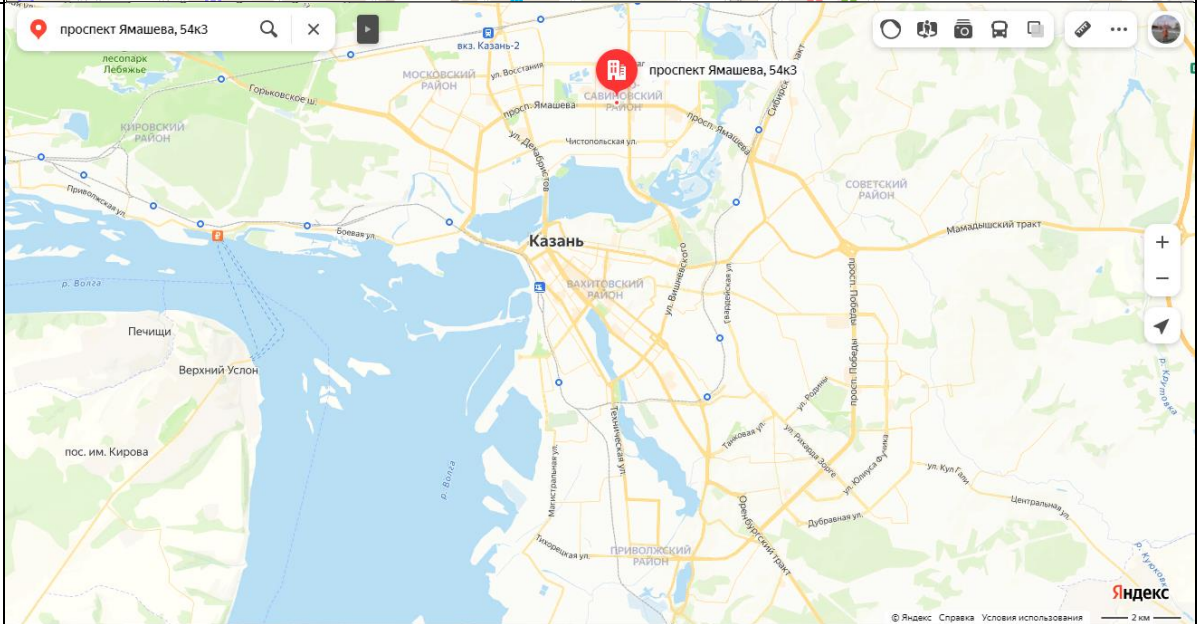
Основной рынок – рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Транспортные расходы – расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

Единица учета – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки – помещение нежилого назначения, площадью 2752,6 кв.м., расположенное на первом этаже по адресу: г. Казань, Ново-Савиновский район, пр. Ямашева, дом 54 корп. 3, кадастровый номер № 16:50:110417:8873, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном». Оцениваемое помещение относится к офисно-торговым объектам и сходным типам объектов недвижимости. Помещение эксплуатируется в качестве магазина.

Адрес	Местоположение
г. Казань, Ново-Савиновский район, пр. Ямашева, дом 54 корп. 3, кадастровый номер № 16:50:110417:8873 (локальное расположение)	
г. Казань, Ново-Савиновский район, пр. Ямашева, дом 54 корп. 3, кадастровый номер № 16:50:110417:8873 (глобальное расположение в черте города)	

Краткое описание объектов оценки:

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.
1	Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6

ИТОГО

2752,6

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

В соответствии с главой V, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года, при определении стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

Россия¹ занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

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

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией.

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике,

¹ Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.
<https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202022%20июнь.pdf>

экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

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

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими 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 энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

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, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

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 внутривластных 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 вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые 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, территории обладающие природными ресурсами.

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. 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 показатели²

Объем ВВП	2240 USD млрд.	2022
Годовой темп роста ВВП	4.9 %	2 кв./23
Темпы роста ВВП	-0.8 %	3 кв./21
ВВП на душу населения	10079 USD	2022
Уровень инфляции за год	4.3 %	июл. 2023
Процентная ставка	8.5 %	июл. 2023
Уровень безработицы	3.1 %	июн. 2023
Заработная плата	72851 RUB/месяц 745.047 USD/мес	май 2023
Торговый баланс	8411 USD млн. 8.411 млрд. USD	июн. 2023
Текущий баланс	8600 USD млн. 8.6 млрд. USD	2 кв./23
Международные валютные резервы	589966 USD млн. 589.966 млрд. USD	июл. 2023
Государственный долг	19821 RUB млрд. 202.709 млрд. USD	2 кв./23

Показатели ВВП

Объем ВВП	2240 USD млрд.	2022
Годовой темп роста ВВП	4.9 %	2 кв./23

² Все таблицы представлены с сайта <https://take-profit.org/statistics/countries/russia/>

Темпы роста ВВП	-0.8 %	3 кв./21
ВВП на душу населения	10079 USD	2022
ВВП в сопоставимых ценах	30165 RUB млрд. 308.497 млрд. USD	1 кв./23
ВВП на душу населения ППС	27584 USD	2022
ВВП от сельского хозяйства	694 RUB млрд. 7.098 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от строительства	973 RUB млрд. 9.951 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от производства	3918 RUB млрд. 40.069 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от горнодобывающей промышленности	3738 RUB млрд. 38.229 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от государственного сектора	2238 RUB млрд. 22.888 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от транспорта	1756 RUB млрд. 17.959 млрд. USD	1 кв./23
ВВП от коммунальных услуг	874 RUB млрд. 8.938 млрд. USD	1 кв./23

Бюджетные показатели

Показатель	Значение	Период
Государственный долг к ВВП	17.2 %	2022
Государственный бюджет	-2816 RUB млрд. -28.799 млрд. USD	июл. 2023
Государственные расходы	6689 RUB млрд. 68.408 млрд. USD	1 кв./23
Государственный долг	19821 RUB млрд. 202.709 млрд. USD	2 кв./23
Государственные доходы	14525 RUB млн. 0.149 млрд. USD	июл. 2023
Бюджетные расходы	17341 RUB млн. 0.177 млрд. USD	июл. 2023
Государственный бюджет от ВВП	-2.3 %	2022
Военные расходы	86373 USD млн. 86.373 млрд. USD	2022

Показатели инфляции

Показатель	Значение	Период
Индекс потребительских цен CPI	240 инд. п.	июл. 2023
Продовольственная инфляция	2.23 %	июл. 2023
Цены на бензин	0.59 USD/литр	июл. 2023
Дефлятор ВВП	119 инд. п.	1 кв./23
Уровень инфляции за год	4.3 %	июл. 2023
Индекс цен производителей	270 инд. п.	июн. 2023
Уровень инфляции за месяц	0.6 %	июл. 2023

Базовый индекс потребительских цен (ИПЦ)	100 инд. п.	июл. 2023
Базовый уровень инфляции	3.18 %	июл. 2023
Изменение цен производителей	0 %	июн. 2023

Показатели торговли

Показатель	Значение	Период
Текущий баланс к ВВП	10.3 %	2022
Продажи оружия	2820 млн. USD	2022
Торговый баланс	8411 USD млн. 8.411 млрд. USD	июн. 2023
Денежные потоки	13061 USD млн. 13.061 млрд. USD	1 кв./23
Текущий баланс	8600 USD млн. 8.6 млрд. USD	2 кв./23
Экспорт	33431 USD млн. 33.431 млрд. USD	июн. 2023
Международная инвестиционная позиция	348 USD млрд.	2 кв./23
Международные валютные резервы	589966 USD млн. 589.966 млрд. USD	июл. 2023
Импорт	25020 USD млн. 25.02 млрд. USD	июн. 2023

Денежные показатели

Показатель	Значение	Период
Процентная ставка по кредиту	9.46 %	июн. 2023
Золотые резервы	2330 тонн	2 кв./23
Межбанковская процентная ставка	9.34 %	авг. 2023
Процентная ставка	8.5 %	июл. 2023
Объём кредитования частного сектора	53067000 RUB млн. 542.716 млрд. USD	май 2023
Денежный агрегат M0	16920 RUB млрд. 173.041 млрд. USD	июн. 2023
Денежная масса M1	48447 RUB млрд. 495.467 млрд. USD	июн. 2023
Денежная масса M2	87276 RUB млрд. 892.572 млрд. USD	июн. 2023
Баланс центрального банка	53839356 RUB млрд. 550615 млрд. USD	май 2023
Процентная ставка по вкладам	5.4 %	июн. 2023
Прямые иностранные инвестиции	13120 USD млн. 13.12 млрд. USD	4 кв./21
Кредитование частного сектора	58744000 RUB млн. 600.775 млрд. USD	май 2023

Рынок труда и безработица

Показатель	Значение	Период
Минимальная заработная плата	16242 RUB/месяц 166.107 USD/месяц	2023
Возраст выхода на пенсию мужчин	61.5	2022
Возраст выхода на пенсию женщин	56.5	2022
Уровень безработицы	3.1 %	июн. 2023
Заработная плата	72851 RUB/месяц 745.047 USD/месяц	май 2023
Количество трудоустроенного населения	73.6 млн. чел.	июн. 2023
Уровень занятости населения	60.7 %	июн. 2023
Число открытых вакансий на рынке труда	1651014 1.651 млн.	ноя. 2019
Уровень экономической активности	62.6 %	май 2023
Реальный прожиточный минимум для семьи	23700 RUB/мес. 337.235 USD/мес.	2018
Реальный прожиточный минимум	14500 RUB/мес. 206.325 USD/мес.	2018
Общая численность безработных	2.4 млн. чел.	июн. 2023
Рост заработной платы	13.3 %	май 2023
Зарплата высококвалифицированных работников	48300 RUB/мес. 687.276 USD/мес.	2018
Зарплата в обрабатывающей промышленности	69200 RUB/мес. 707.708 USD/мес.	май 2023
Зарплата низкоквалифицированных работников	19900 RUB/мес. 283.164 USD/мес.	2018

Налоги

Показатель	Значение	Период
Ставка корпоративного налога	20 %	2023
Ставка подоходного налога	13 %	2022
Налог с продаж	20 %	2023
Ставка социального страхования	30 %	2023
Ставка социального страхования для компаний	30 %	2023
Ставка социального страхования работников	0 %	2023

Производственные показатели

Показатель	Значение	Период
Добыча сырой нефти	10077 BBL/D/1K	апр. 2023
Промышленное производство	6.5 %	июн. 2023
Объем горнодобывающей промышленности	-1.7 %	июн. 2023
Производство стали	5800 тыс. тонн	июн. 2023
Производство автомобилей	42 тыс. шт.	июн. 2023
Промышленное производство (м/м)	1.5 %	июн. 2023

Бизнес показатели

Показатель	Значение	Период
Банкротства	2831 компаний	4 кв./21
Деловое доверие	4 инд. п.	июл. 2023
Индекс коррупции	28 инд. п.	2022
Ранг коррупции	137 место	2022
Легкость ведения бизнеса	28 место	2019
Деловая активность в производственном секторе	52.1 инд. п.	июл. 2023
Обрабатывающая промышленность	13.1 %	июн. 2023
Деловая активность в сфере услуг PMI	54 инд. п.	июл. 2023
Индекс конкурентоспособности	66.74 инд. п.	2019
Ранг по конкурентоспособности	43	2019
Композитный индекс деловой активности (PMI)	53.3 инд. п.	июл. 2023
Объем корпоративных прибылей	11828 RUB млрд. 120.965 млрд. USD	май 2023
Индекс опережающих экономических индикаторов	10.9 %	май 2021
Объем продаж автомобилей	52832 шт. 0.053 млн. шт.	июл. 2023

Потребительские показатели

Показатель	Значение	Период
Индекс доверия потребителей	-15 инд. п.	2 кв./23
Розничные продажи (м/м)	1.5 %	июн. 2023
Розничные продажи (г/г)	10 %	июн. 2023

Потребительский кредит	30838334 RUB млн. 315.384 млрд. USD	май 2023
Потребительские расходы	16043 RUB млрд. 164.072 млрд. USD	1 кв./23
Долг домохозяйств к ВВП	20.8 %	4 кв./22

Недвижимость и строительство

Показатель	Значение	Период
Объем строительства	10 %	июн. 2023

Тенденции на российском рынке недвижимости.

Активность на российском инвестиционном рынке в I полугодии 2023 года³ оказалась крайне высокой, объем сделок уже превысил показатель за весь 2022 год. Иван Починщиков, управляющий партнер IPG Россия, рассказал, о причинах инвестиционного «бума» и о новых игроках, формирующих портрет инвестора. Прежде всего рост инвестиций связан с оттоком иностранного капитала и ужесточением санкций. Уход международных компаний сформировал нетипичное для Российского рынка предложение. Часть крупных сделок уже завершились, но основную массу мы увидим в 2023 году. Инвестиционный цикл сделки сам по себе длинный, а в 2022 году процесс стал еще сложнее — ужесточилась процедура выхода из активов для международных компаний, в частности необходимостью прохождения правительственной комиссии. Также многие отечественные игроки рассчитывали на крупные скидки, что затянуло процесс переговоров.

По итогам 1-го полугодия 2023 года 45% от общего объема инвестиций пришлось на гостиничный и торговый сегменты. Стоит отметить, что это были пакетные сделки с большим дисконтом. В географии сделок присутствуют не только Москва и Санкт-Петербург, но и регионы. Предложения в торговом сегменте заинтересовали российских инвесторов — можно было выходить на максимальный дисконт в переговорах на фоне ухода иностранных брендов. Также российские ритейлеры получили возможность занять освободившиеся ниши и переориентировались на текущий спрос: запустили новые бренды, реформатировали магазины и тд.

Крупнейшие сделки рынка торговой недвижимости. 2022-2023 годы. Россия

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Город	Год
ТРЦ «Метрополис»	Morgan Stanley и Hines	Central Properties	205 000	Москва	2022
ТЦ «Южный»		ГК «Основа»	36 545	Москва	2022
ТРЦ «Армада»	Андрей Аникеев	«Инпром Эстейт»	300 000	Оренбург	2022
ТРЦ «М5 Молл»	PPF Real Estate	«Мармакс»	83 200	Рязань	2022
ТРЦ «Ярмарка»	PPF Real Estate	Central Properties	77 285	Астрахань	2022
ТРЦ «Торговый квартал»	Granit Polus Group	Central Properties	40 000	Набережные Челны	2022
ТРЦ «Малина»	Игорь Скворцов	Aktivo	27 184	Рязань	2022
ТРЦ «Зеленый берег»	Холдинг «Партнер»	Aktivo	21 000	Тюмень	2022
ТРЦ «Сибирский Молл»	ВЭБ	ЗАО «Глобус»	64 527	Новосибирск	2023
ТРЦ «Охта Молл»	SRV Group	ГК «Проспект групп»	140 000	Санкт-Петербург	2023
7 ТЦ «Парк Хаус»	Atrium European Real Estate (AERE)	ГК «Ромекс»	420 000	Москва, Казань, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Волгоград, Тольятти	2023

В связи с ростом спроса со стороны небольших и частных инвесторов наблюдается увеличение количества игроков со стороны профессиональных ЗПИФов. Для диверсификации портфелей паевые фонды приобретают недвижимость в разных сегментах: торговой, офисной, складской, с

³ За 1-е полугодие 2023 в российскую коммерческую недвижимость инвестировано 280 млрд рублей. <https://ipg-estate.ru/blog/za-1-e-polugodie-2023-v-rossiiskuiu-kommercheskuiu-nedvizhimost-investirovano-280-mlrd-rublei?ysclid=ll9cukqz1t835727475>

дальнейшим участием в управлении. Однако в приоритете остается складская недвижимость, показавшая свою стабильность в период кризисов.

Крупнейшие сделки рынка индустриально-складской недвижимости. 2022-2023 годы. Россия

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Город	Год
СК «Южные врата»	Radius Group	«Венталл-Девелопмент»	640 000	Москва	2022
Логопарк в индустриальном парке «PNK парк Пушкино 2»	PNK Group	PLT	260 000	Москва	2022
СК в Чехове, СК в районе Ступина	FM Logistic	Central Properties	200 000	Москва	2022
Логистический парк «Ориентир Юг»	«Ориентир»	VS Real Estate	130 000	Москва	2022
Технопарк «Калева парк»	ООО «Мосрентген»	«Венталл-Девелопмент»	76 000	Москва	2022
СК «Кожухово»	Концерн «Монарх»	PLT	47 146	Москва	2022
Складской комплекс «Адмирал»	«Адмирал»	Фонд «ВТБ капитал»	26 400	Москва	2022
СК «PNK Парк Шушары-3»	PNK Group	УК «Современные фонды недвижимости»	60 000	Санкт-Петербург	2022
Имущественный комплекс Ford во Всеволожске	Ford	корейская компания Sungwoo Hitech	69 300	Санкт-Петербург	2022
Участок площадью 7,5 га вместе со складом 25 тыс. м2	«Юлмарт»	АО "Городская инновационно-лизинговая компания"	25 000 и 7 га	Санкт-Петербург	2022
СК в Самарской области	PNK Group	PLT	135 000	Чапаевск	2022
Складской комплекс «Трилоджи парк Томилино»	PPF Real Estate	Алексей и Александр Остапишины	107 000	Москва	2023
Логистический комплекс «Вэйлкорп»	Logicor	Central Properties	40 000	Санкт-Петербург	2023

В офисном сегменте наблюдается смена портрета инвестора — открылась возможность для конечных пользователей приобрести качественные объекты под собственные нужды. Увеличение вакансий и снижение ставок стимулируют компании инвестировать в офисные объекты, ориентируясь на будущее расширение, а также привлекать управляющие компании для сдачи излишков в субаренду. Однако в связи с развитием российских IT-компаний, финтеха, банковских структур, нефтегазового сектора, компаний с госучастием, можно с уверенностью говорить о возврате инвестиционного интереса к офисному сегменту. Одни компании будут инвестировать в собственные площади, другие — расширяться и прирастать площадями, привлекая профессиональных игроков.

Крупнейшие сделки рынка офисной недвижимости. 2022-2023 годы. Россия

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Город	Год
БЦ Comcity	PPF Real Estate	Структуры Авидора Ярдени	185 000	Москва	2022
БЦ «Воздвиженка-центр»	Fosun Group	ВЭБ.РФ	70 700	Москва	2022
БЦ Ducat Place II	Sponda	«Ретам»	19 000	Москва	2022
БЦ «Балтийский деловой центр»	«РЕСО-Гарантия»	«Россети Ленэнерго»	42 200	Санкт-Петербург	2022
БЦ Universe	JetBrains	корпорация «Стерх»	6 500	Санкт-Петербург	2022
БЦ Trinity Place и БЦ «Электро»	GHP Group	Вадим Шипунов, Ярослав Песков, Лев Глик и Ирина Глик	58 900	Санкт-Петербург	2022
БЦ Skylight	O1 Priorities	VK	49 290	Москва	2023
БЦ Пулковое Скай	EKE	Balchug Capital	76 000	Санкт-Петербург	2023
БЦ «Новая высота»	ВЭБ	ЗАО «Глобус»	33 620	Новосибирск	2023

Региональные тенденции рынка недвижимости.

Инвесторы и девелоперы сохраняют выжидательную позицию — этот главный тренд минувшего года на рынке коммерческой недвижимости перешел и на текущий 2023-й. Бизнес тревожат изменившиеся условия — возросшие ставки внешнего финансирования проектов, заметно подорожавшее строительство, снижение покупательной способности и деловой активности. Вместе с тем, по словам опрошенных «Реальным временем» экспертов, рынок стабилен, а спрос сдвигается с премиального сегмента в сторону бюджетных вариантов. Подробности — в нашем материале. Минувший год был непростым для бизнеса, однако, по данным экспертов, на офисном рынке Казани сохранялась низкая вакансия, а ставки аренды показали рост. Причем к текущему экономическому кризису рынок подошел с дефицитом предложения качественных площадей в Казани:

— Сильного оттока арендаторов из бизнес-центров мы не наблюдали. Также на стабильность сегмента повлияло небольшое количество иностранных компаний, которые присутствовали на региональном рынке. В основном такие компании оказывали услуги для крупного бизнеса и

остались работать на рынке, передав свои активы российским представителям, — рассказала «Реальному времени» управляющий партнер Perfect RED Юлия Прохорова. По ее словам, несмотря на все потрясения года, спрос на качественные офисные помещения со стороны бизнеса из IT-сферы, нефтегазового сектора и компаний, обслуживающих госкорпорации, сохранился. Эксперт выделила две крупные сделки на рынке офисной недвижимости Казани в минувшем году:

- компания «Авито» арендовала 1 500 кв. м в бизнес-центре Kremlevskaya Plaza;
- коворкинг SOK площадью 4 000 кв. м был сдан целиком «Совкомбанку».

— Позитивных ожиданий на 2023 год нет. Российская экономика зависима от бюджета государства, а в нынешнем году ожидается его дефицит. Поэтому следует предполагать снижение доходов бизнеса и, как следствие, падение спроса на аренду, как это было в 2009—2010 и 2015—2016 годах. На рынке офисных площадей Казани, вероятно, вырастет вакансия в классе В и В+, где большинство арендаторов занимают небольшие площади и с легкостью могут выйти из договоров аренды, переехать в более дешевые офисы или сократить арендуемые площади, — отметила Прохорова.

В ближайшее время новые бизнес-центры не появятся

Ставки аренды за прошлый год показали рост на 9% к предыдущему периоду. Как отметила собеседница издания, драйверами роста были площади в бизнес-центрах А и В+ классов:

— Высокий уровень загрузки даже позволил повысить ставки аренды в действующих проектах класса А. Средняя ставка в этом сегменте достигла 1 588 руб./кв. м в месяц (рост на 9% к предыдущему году); в классе В+ — 1 158 руб./кв. м в месяц (рост 9,3%); в классе В — 837 руб./кв. м в месяц (рост 5,1%). Уровень ставки напрямую зависит от уровня вакансии и спроса на рынке. Поэтому в 2023 году ожидать большого падения ставок на дефицитном офисном рынке качественного предложения в Казани не стоит. За 2022-й не было введено ни одного качественного бизнес-центра, предусмотренного к сдаче в аренду на рыночных условиях.

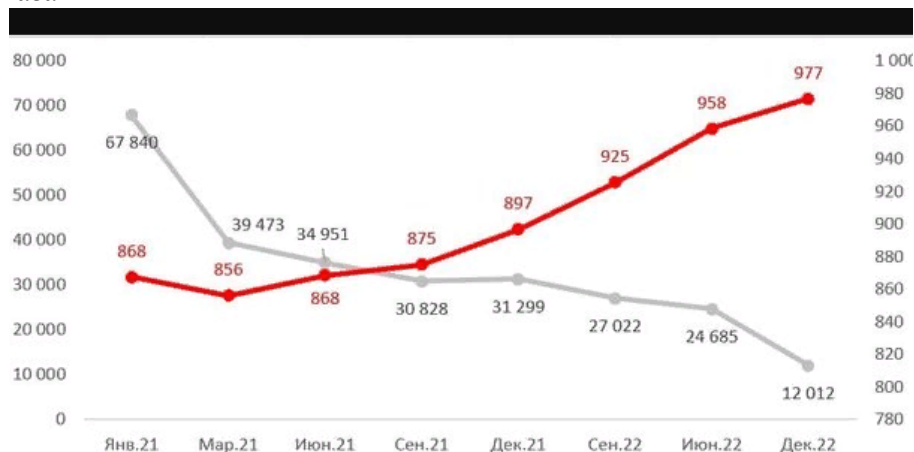
В ближайшее время в столице республики не ожидается ввода новых бизнес-центров, но три офисных центра строятся. Ожидается, что их сдадут к 2024 году:

- бизнес-центр в составе МФК UNO общей площадью 9 940 кв. м;
- бизнес-центр на ул. Право-Булачной, 31 общей площадью 6 580 кв. м;
- бизнес-центр в составе Community-центр «ART» общей площадью 7 300 кв. м.

— Выжидательная позиция инвесторов и девелоперов — это явление, которое охватило весь рынок коммерческой недвижимости в 2022 году. И это остается тенденцией в 2023 году в России в целом и в Татарстане в частности, — отметила руководитель направления «Стратегический маркетинг» UD Group Регина Лочмеле. — За этой выжидательной позицией прежде всего стоят изменившиеся условия рынка: возросшие ставки внешнего финансирования проектов, заметно увеличившаяся стоимость строительства, сжимающаяся емкость рынка на фоне снижения покупательной способности населения и сокращения деловой активности компаний.

По ее словам, для сохранения инвестиционной привлекательности объектов «девелоперам важно не просто выжидать, а воспользоваться моментом и, возможно, пересмотреть свой планируемый продукт (проект), креативно поработать над усилением его концепции и создаваемых ценностей для клиентов».

Динамика средней валовой ставки аренды (руб./кв. м в месяц) и вакантных площадей (кв. м) на офисном рынке Казани



Спрос смещается с премиального на бюджетное.

Тем не менее казанский рынок коммерческой недвижимости остается стабильным, а его главная тенденция в этом году в том, что «спрос смещается с премиального сегмента в сторону бюджетных вариантов». Такого мнения придерживается директор Агентства регионального развития Ильшат Хамитов:

— Арендные ставки не растут и не падают в целом по рынку, а если смотреть по сегментам, то растет арендная ставка на стрит-ритейл в Казани и в целом по республике. Кроме того, увеличивается ставка на маленькие местные торговые центры — чаще всего они двухэтажные, когда на первом этаже располагается большой продуктовый магазин, а на втором — небольшие магазины и прочие арендаторы. На них сохраняется огромный спрос и соответственно растет арендная ставка. Что касается офисов, то здесь арендная ставка осталась на прежнем уровне, но изменился спрос: если раньше нужны были офисы open-space, то сейчас нужны офисы с кабинетной нарезкой.

Ильшат Хамитов также отметил смену вектора спроса на помещения для общепита. По его словам, если раньше был спрос со стороны премиальных арендаторов — ресторанов, то сейчас он сдвинулся в сторону бюджетных кафе и столовых — от них приходит гораздо больше заявок. «То же самое происходит с офисами — наблюдается большой спрос на бюджетные предложения. Но «коммерция» — это как огромный корабль, который тяжело запустить в плавание и так же тяжело его затормозить. Соответственно, любые движения и волатильность рынка, как например в «жилке», в «коммерции» не работают. Это малоинерционная отрасль. Индустрия очень стабильная, солидная, она практически не меняется. Ни СВО, ни ковид, кроме некоторых моментов, на нее не влияют», — убежден эксперт.

Сданы два помещения под «Чижики»

Рынок коммерческой недвижимости в Казани потихоньку приходит в равновесие. Инвесторы продолжают интересоваться выгодными предложениями. Собственники, в свою очередь, несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию, не готовы снижать цены. Об этом рассказал изданию гендиректор компании «А-Девелопмент» Мурат Ахмеров:

— Такого, чтобы из-за экономической ситуации владельцы помещений начали скидывать 30%—50%, нет. Видимо не наступило еще то время. Кроме того, на рынке нет такого обилия предложений. Дисконт предлагают только те, кто уезжает или перепрофилируется, но и в этом случае скидки небольшие. Атракциона невиданной щедрости мы не наблюдаем.

Спрос остается стандартным — это первые этажи зданий для больших магазинов, также большой спрос на небольшие помещения на первых этажах в размере 100 кв. метров за сумму от 20 млн до 30 млн рублей. Мурат Ахмеров рассказал, что российская сеть дискаунтеров «Чижик» от федерального ретейлера X5 Retail Group наконец-то начала приобретать помещения в аренду в Казани. Сеть планировала открыть магазины в столице республики еще в 2022 году, но теперь откроет первую точку в апреле на Аракчинском шоссе. Как сообщил Ахмеров, второй магазин будет действовать по адресу Саид Галеева, 6. Компания сдала два помещения в аренду под эти магазины.

Продается даже то, что простаивало

Рынок коммерческой недвижимости активировался в начале года, отметила директор федерального агентства недвижимости DiGroup Диана Нургалиева.

— Те объекты, которые простаивали некоторое время, мы смогли реализовать в начале этого года. Речь идет в основном об аренде. За последние месяцы прошло много крупных сделок, большие заявки были от федералов, в том числе и на банковские помещения, — рассказала эксперт «Реальному времени», не называя арендаторов. — Спрос стандартный. Банки подбирают хорошие проходные места с большой квадратурой от 450 «квадратов», элитные локации — улицы Пушкина, Островского.

По ее словам, много запросов приходит на аренду помещений под общепит — «в районе 100 «квадратов», это проходные локации, которые были востребованы всегда».

Управляющий директор UD Group Виталий Колегов выразил уверенность в том, что будущее рынка коммерческой недвижимости — в смещении акцента с монофункциональности девелоперских проектов в сторону многофункциональных комплексов (МФК):

— Объекты коммерческой недвижимости перестают быть просто физическими активами, они становятся средой, в которую встраиваются комьюнити людей. Объекты МФК концептуально позволяют соединять и интегрировать функции, отражающие разные потребности клиентов в товарах и услугах, впечатлениях и самореализации. Благодаря такой синергии функций МФК могут быть более инвестиционно привлекательными и финансово устойчивыми девелоперскими проектами. Мы планируем усилить наш портфель проектов именно за счет многофункциональных комплексов. Конечно, не любой МФК будет успешен. Для настоящего успеха проекта необходима продуманная концепция и коллаборация резидентов.

Отличное время для покупки недвижимости.

Коммерческая недвижимость не исчерпала возможностей роста в цене, она по-прежнему стоит в 1,5—2 раза дешевле жилой, отметил управляющий партнер «Доступного офисного фонда» Вячеслав Пимурзин:

— С учетом серьезного дефицита качественных коммерческих площадей в миллионниках (в том числе в Казани) есть все шансы на ее удорожание. Поэтому, вкладываясь в коммерческую недвижимость (особенно во вторичную), инвестор сегодня может рассчитывать и на арендный бизнес, и на потенциал роста в цене.

По его словам, первая половина 2023 года — отличное время для покупки коммерческой недвижимости. При этом инвестирование частных лиц в офисную недвижимость — на сегодня не самая популярная стратегия:

— Россияне всегда стремились вкладываться в квадратные метры, и они выбирают наиболее понятную им инвестицию: «спрятать» деньги от инфляции, покупая квартиры. Это традиция, и это никогда не подводит: действительно, еще не было года, когда квартиры в Казани не подорожали хоть на 2%. Но если разложить перспективы с точки зрения бизнеса, окупаемости, перспективности инвестирования, то многие частные инвесторы упускают более интересные возможности в части коммерческой недвижимости. Это инвестиция, которая покажет себя сразу же, даст устойчивый поток дохода и будет дорожать с каждым годом. А вложений потребует куда меньших, чем жилье, — подчеркнул предприниматель.

Вячеслав Пимурзин считает, что приобретать коммерческую недвижимость лучше до апреля: «На данный момент цены находятся на приемлемом уровне, то есть пока рынок стабильный, что дает нормальную цену. С мая наступит определенное оживление и будет не так выгодно покупать. Сейчас у частных инвесторов увеличивается спрос на коммерческую недвижимость, то есть коммерческие площади активно покупаются и в течение полугода интересных площадей может и не остаться».

Многим удалось перестроиться

— Несмотря на нестабильность в экономике 2022 года, малый и средний бизнес оказались весьма устойчивыми. Многим удалось быстро перестроиться под импортозамещение и заменить высвободившиеся ниши своими предложениями, — отметила исполнительный директор компании «Ак Барс Дом» Айгуль Латыпова

В своих проектах комплексного развития территорий застройщик, прежде всего, делает упор на коммерческие помещения формата «у дома», что позволяет не только вдохнуть активную жизнь в жилой комплекс на старте, но и создать дополнительные рабочие места для малого и среднего бизнеса.

— На данный момент представители бизнеса стали активнее рассматривать предложения по коммерческой недвижимости как в строящихся проектах, так и в уже сданных жилых комплексах нашей компании, — уточнила собеседница издания.

В числе крупных сделок на рынке коммерческой недвижимости по итогам 2022 и в начале 2023 года эксперт отметила в основном покупку помещений для ретейла.

— Коммерческая недвижимость отличается от жилой по многим параметрам, в том числе и по формированию стоимости. Жилая недвижимость растет в цене быстрее, но картина может меняться. Все больше людей склоняются к тому, что сдать нежилое помещение на долгий срок, купив его по хорошей ставке и вложив минимум средств, реально. Зачастую арендаторы предпочитают сами выполнить ремонт и сделать помещение еще более ликвидным, — добавила Айгуль Латыпова.

Как рассказал руководитель центра недвижимости «Квартет» Рустем Сафин, сейчас на рынке много новых интересных объектов. В частности, сдаются в аренду нежилые помещения в самом старом казанском долгострое «Свея» на ул. Достоевского, 57. Дом достроил региональный Фонд поддержки обманутых дольщиков.

— На первом этаже сдается помещение площадью 300 кв. м, новый объект. Сейчас собственник хочет посадить якорного арендатора и потом продавать дороже. В последующем цена продажи помещения будет формироваться исходя из того, какие будут условия с арендатором, то есть нужно понимать, кто вкладывается в ремонт, будут его проводить в счет арендных каникул или нет, — отметил Сафин.

Владельцы складов сохраняют ликвидность

На рынке складской и индустриальной недвижимости в Казани в целом также сохраняется большой спрос на качественные помещения. Как заметил Ильшат Хамитов, «спрос по складам, особенно класса А, был очень высоким, сейчас он немного успокоился, но все равно складов не хватает».

Диана Нургалиева также отметила высокий спрос на производственные помещения: «Сейчас практически не найти нормальных складов сегмента А—А+, В—В+ класса. На них сохраняется очень жесткий дефицит. Можно сделать прогнозы, что он немного спадет с введением в эксплуатацию второй очереди «Новой Туры». Собственник пока только анонсировал строительство».

Рустем Сафин в разговоре с изданием привел в пример еще ряд объектов в районе Большого Казанского кольца в промзоне на Тихорецкой и Учительской. Здесь на продажу выставлены три производственные базы стоимостью 320 млн, 210 млн и 105 млн рублей. Это земельные участки с помещениями площадью 1,5 га, 3 га, 4,5 га.

— Эти производственные помещения продаются чуть больше года, так как наложилась ситуация с СВО. У нас были потенциальные интересанты, но кто-то из них уехал из страны, кто-то передумал делать быстрые покупки либо надеялся на существенное снижение цены и торг, но продавцы решили сохранить ликвидность и отказались от уменьшения стоимости, что я считаю правильным. Таких площадей земли промышленного назначения в районе Тихорецкой и Большого Казанского кольца больше в продаже нет, — отметил эксперт.

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

- недвижимость социально-культурного назначения;
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно земли населённых пунктов, земли лесного фонда, торговая недвижимость и сходные типы недвижимости.

Прочая коммерческая недвижимость

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже земельные участки в Казани и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели⁴, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 11.08.2023)
Отдельно стоящие здания (м ²)	126 686 руб.	+ 126 686 руб. За м ²	3 500 000 ... 840 003 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	31 234 руб.	- 59 руб. За м ²	10 000 000 ... 240 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	152 677 руб.	- 58 257 руб. За м ²	1 800 000 ... 140 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	141 736 руб.	+ 30 085 руб. За м ²	45 000 000 ... 89 800 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	121 392 руб.	+ 2 601 руб. За м ²	2 100 000 ... 179 941 000 руб. за объект

⁴ <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение
11 августа 2023	126685.8	+5.6%	31234.3	-6.03%	152677	-0.53%
27 июля 2023	119597	+4.07%	33117.9	-2.61%	153492.8	-1.49%
13 июля 2023	114735.1	+2.21%	33982.1	-0.59%	155776.3	+4.38%
29 июня 2023	112204.6	+1.16%	34184.1	-2.83%	148949.6	+2.52%
15 июня 2023	110900.7	+1.25%	35150.9	-0.65%	145197.3	+0.98%
01 июня 2023	109517.6	+8.15%	35380.8	+1.14%	143776.8	-3.75%
18 мая 2023	100588	+7.5%	34978.3	+2.52%	149172.4	-1.57%
04 мая 2023	93041.2	-3.28%	34097.6	+3.41%	151507.6	-1.21%
20 апреля 2023	96093.7	-2.87%	32935	+0%	153337.7	-8.2%
06 апреля 2023	98853.4		32935	+0.92%	165904.1	+10.21%
23 марта 2023	0		32631.1	-2.01%	148967.81	+3.41%
03 марта 2023	0		33288.3	-2.12%	143889.8	+0.5%
17 февраля 2023	0		33994.11	+4.23%	143171.95	+2.94%
06 февраля 2023	0		32554.6	-4.61%	138957.5	-1.33%
18 января 2023	0		34055.6	-3.46%	140809.47	-0.56%
30 декабря 2022	0		35235.6	+5.54%	141594.1	+1.92%
15 декабря 2022	0		33282.87	-1.96%	138873.47	-0.29%
02 декабря 2022	0		33935.6	-10.33%	139276.9	-1.29%
17 ноября 2022	0		37442.5	+3.35%	141073.1	-62.67%
03 ноября 2022	0		36186.8	-6.71%	229478.53	+0.43%

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

Мониторинг цен предложений на коммерческую недвижимость свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки:

Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/pomeschenie_s_arendatorom_528_m_3255913935	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 65А	Продается отдельно стоящее здание площадью 528м2 по адресу Ямашева 65в. Цена 113 тыс рублей за м2. Итого 60 млн рублей. Земельный участок 6,3 сотки в собственности. Разрешенный вид использования: под магазин. Большая парковка. Вокруг крупный жилой массив. Здание можно рассматривать, как готовый арендный бизнес. Арендатор Чижик. Арендатор Красное&Белое. Доходность 8,2%, срок окупаемости 12 лет. Потенциал объекта: 1. Дополнительно можно поставить автомат с водой, банкомат, постомат и вышку сотовой связи. Это увеличит доход на 20 тыс в месяц. 2. В антресоли площадью 80м2 можно сделать ремонт и посадить арендаторов мелкой нарезкой.	528,0	113 636	60 000 000
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_otdelno_stoyaschee_zdanie_16_818_m_2330002_488	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А	От собственника! Без комиссии! Продажа отдельно стоящее здание 16 818м ² на пр. Ямашева, д.71а - отдельно стоящее здание - 1 линия - Здание в хорошем состоянии - Три этажа торгового центра - Земельный участок 7700 м ² , 2394 м ² - Здание автомойки 166 м ² - Все в собственности - Рядом остановки общественного транспорта - Удобная транспортная развязка - Парковка - Высота потолков 8 м. - Очень хороший трафик Рядом улицы: Ф.Амирхана, Четаева, Чистопольская. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	16 818,0	80 000	1 345 440 000
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_nazn	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	Продается нежилое помещение общей площадью 134 кв.м., расположенное на 1 этаже 9 этажного жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Ф. Амирхана, д. 25. Помещение с хорошим ремонтом. Высокие потолки. Высота потолков 3м. Пол — плитка. Потолок — армстронг. Стены - покрашены в белый цвет. Окна - пластиковые. Обеспечен доступ для маломобильных групп населения. Имеется парковка. Отопление, водоснабжение,	134,0	141 791	19 000 000

acheniya_134_m_2_813647276		канализование городское. Мощность электроэнергии - 40 кВт. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Расположен на пересечение улиц - Проспект Ямашева - Ф. Амирхана. Рядом расположены магазин инструментов, стоматология, салон красоты, ресторан. Данное местоположение является очень выгодным для размещения бизнеса. Продажа от собственника!			
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_165_m_2597705484	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	Продается помещение 165 м². Рядом находится продуктовый магазин Арыш мае, стоматология, Магнит.	165,0	150 000	24 750 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 14.08.2023г. составляет **от 80 000 рублей за кв.м., до 150 000 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с указанием интервала значений цен

При анализе рынка объекта оценки были учтены такие ценообразующие факторы как: месторасположение объектов; категория земель; дата предложения; тип предложения; переданные имущественные права; удалённость от автотранспортных дорог; наличие коммуникаций и т.д. Каждый из ценообразующих факторов по-своему влияет на изменение стоимости. Все корректировки, используемые в настоящем отчёте об оценке, обоснованы и приведены в соответствующих разделах.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;
- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.);
- площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;
- местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;
- Район расположения недвижимости – колебания цен очень чувствительны к району расположения;
- Наличие/отсутствие и состояние отделки – существенным фактором цены недвижимости также является отделка и/или её отсутствие, а также её состояние;
- Класс качества недвижимости, этаж расположения, физическое состояние здания – также существенным образом на стоимость влияет класс качества недвижимости;

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Мониторинг производился оценщиком исходя из географического положения объектов оценки, их назначения, наличия/отсутствия коммуникаций и принципа наименьшего применения корректировок, т.е. максимального подбора наиболее точных аналогов для проведения минимального количества корректировок.

Предложений о продаже аналогичной недвижимости в Республике Татарстан и г. Казань достаточно для оценки большей части объектов оценки.

Срок экспозиции объектов недвижимости, информация по аналогам которой была выявлена оценщиком, не долгий, и составляет от 3 до 6 месяцев. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты

необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Физически возможные варианты использования.

Представленные к оценке объекты недвижимости имеют состояние пригодное для коммерческой эксплуатации, но зависят от окружающей инфраструктуры и не могут эксплуатироваться независимо от неё. Точные данные об окружающей инфраструктуре оценщику не доступны.

Законодательно разрешенное использование

Все объекты оценки (недвижимость) введены в эксплуатацию и могут эксплуатироваться в соответствии с законодательно разрешённым использованием.

Финансовая состоятельность

Все оцениваемые объекты, могут эксплуатироваться отдельно, но зависят от окружающей инфраструктуры. Инфраструктура, окружающая объекты оценки не входит в перечень объектов оценки в связи, с чем адекватно оценить финансовую состоятельность эксплуатации объектов оценки не представляется возможным.

Варианты использования, приносящие прибыль и Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Все оцениваемые объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению, но как уже было сказано выше, оцениваемые объекты зависят от окружающей их инфраструктуры, точные данные о которой недоступны оценщику, в связи с чем адекватно оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации.

ВЫВОДЫ НЭИ

Представленные к оценке объекты введены в эксплуатацию и используются по своему назначению, но как уже было сказано выше, оцениваемые объекты зависят от окружающей их инфраструктуры, данные о которой недоступны оценщику. По указанной причине оценить варианты приносящие доход не представляется возможным, так как неизвестны данные о расходах на эксплуатацию окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации..

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В соответствии с п.13, ФСО №VI, «Отчёт об оценке», в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

На основании анализ представленных к оценке объектов оценки, анализа рынка и ценообразующих факторов, оценщиком были сделаны следующие выводы в части применения подходов:

Доходный подход. Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры и для их оценки необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

Сравнительный подход. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Изучение предложений о продаже коммерческой недвижимости выявило достаточное для применения Сравнительного подхода количество предложений. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход по отношению ко всем объектам оценки.

Затратный подход. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В данном случае, Затратный подход не применялся, так как оценивались встроенные помещения, по отношению к которым применять Затратный подход не рекомендуется. По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24А, ФСО№7 где сказано что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений», оценщиком было принято решение об отказе от применения Затратного подхода по отношению к указанным объектам.

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

В данном случае, Затратный подход не применялся, так как оценивались встроенные помещения, по отношению к которым применять Затратный подход не рекомендуется. По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24А, ФСО №7 где сказано что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений», оценщиком было принято решение об отказе от применения Затратного подхода по отношению к указанным объектам.

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

В соответствии с главой п.23, глава VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Для определения стоимости недвижимости по доходному подходу необходимо установить достоверную величину рыночной ставки аренды недвижимого имущества. В связи с тем, что все объекты оцениваемые в настоящем отчёте зависимы от окружающей инфраструктуры то для их оценки в рамках Доходного подхода необходимы данные о расходах на её эксплуатацию. В силу отсутствия такой информации оценить финансовый результат от эксплуатации объектов оценки и соответственно стоимость объектов в рамках Доходного подхода не представляется возможным. По указанным причинам оценщиком было принято решение отказаться от Доходного подхода.

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

В соответствии с главой п.22, VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (п.22А-Б, глава VII, ФСО №7);

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах

лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке (п.22В, глава VII, ФСО №7);

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п.22Г, глава VII, ФСО №7);

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости (п.22Д, глава VII, ФСО №7);

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (п.22Е, глава VII, ФСО №7);

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (п.22Ж, глава VII, ФСО №7).

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Мониторинг цен предложений на коммерческую недвижимость свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки:

Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/pomeschenie_s_arendatorom_528_m_3255913935	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 65А	Продается отдельно стоящее здание площадью 528м2 по адресу Ямашева 65в. Цена 113 тыс рублей за м2. Итого 60 млн рублей. Земельный участок 6,3 сотки в собственности. Разрешенный вид использования: под магазин. Большая парковка. Вокруг крупный жилой массив. Здание можно рассматривать, как готовый арендный бизнес. Арендатор Чижик. Арендатор Красное&Белое. Доходность 8,2%, срок окупаемости 12 лет. Потенциал объекта: 1. Дополнительно можно поставить автомат с водой, банкомат, постомат и вышку сотовой связи. Это увеличит доход на 20 тыс в месяц. 2. В антресоли площадью 80м2 можно сделать ремонт и посадить арендаторов мелкой нарезкой.	528,0	113 636	60 000 000
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_otdelno_stoyashee_zdanie_16_818_m_2330002_488	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А	От собственника! Без комиссии! Продажа отдельно стоящее здание 16 818м ² на пр. Ямашева, д.71а - отдельно стоящее здание - 1 линия - Здание в хорошем состоянии - Три этажа торгового центра - Земельный участок 7700 м ² , 2394 м ² - Здание автомойки 166 м ² - Все в собственности - Рядом остановки общественного транспорта - Удобная транспортная развязка - Парковка - Высота потолков 8 м. - Очень хороший трафик Рядом улицы: Ф.Амирхана, Четаева, Чистопольская. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	16 818,0	80 000	1 345 440 000
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_naznacheniya_134_m_2_813647276	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	Продается нежилое помещение общей площадью 134 кв.м., расположенное на 1 этаже 9 этажного жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Ф. Амирхана, д. 25. Помещение с хорошим ремонтом. Высокие потолки. Высота потолков 3м. Пол — плитка. Потолок — армстронг. Стены - покрашены в белый цвет. Окна - пластиковые. Обеспечен доступ для маломобильных групп населения. Имеется парковка. Отопление, водоснабжение, канализование городское. Мощность электроэнергии - 40 кВт. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Расположен на пересечение улиц - Проспект Ямашева - Ф. Амирхана. Рядом расположены магазин инструментов, стоматология, салон красоты, ресторан. Данное местоположение является очень выгодным для размещения бизнеса.	134,0	141 791	19 000 000

		Продажа от собственника!			
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/torgovaya_ploschad_165_m_25977054 84	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	Продается помещение 165 м ² . Рядом находится продуктовый магазин Арыш мае, стоматология, Магнит.	165,0	150 000	24 750 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 14.08.2023г. составляет **от 80 000 рублей за кв.м., до 150 000 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Анализ предложенных к продаже объектов-аналогов показал наличие только четырёх предложений торговой недвижимости, расположенной в капитальных строениях в непосредственной близости от объекта оценки. Изучение предложений производилось по пр. Ямашева от перекрёстка с ул.Мусина до перекрёстка с пр. Амирхана. Оценщиком не принимались во внимание объекты стрит-ритейла (торговые объекты расположенные в строениях по конструкции являющимися металлоконструкциями) и помещения свободного назначения. Также были проигнорированы помещения расположенные в подвальных и цокольных этажах.

Оценка нежилых помещений. Введение корректировок к цене аналога зданий (улучшений).

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- условия продажи;
- на дату продажи (оферты);
- объем передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- на разницу в площади (фактор масштаба);
- на различие в местоположении;
- на этаж расположения объекта оценки;
- на различие в качестве отделки (физическое состояние);
- на наличие дополнительных улучшений;

Условия продажи:

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

Поправка на дату продажи (оферты):

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

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

Поправка на торг:

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание. Рынок жилой 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 на снижение цены в процессе торга для нежилых помещений осуществлялась в соответствии с таб. 201, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.460, таб.448:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

В соответствии с изложенной выше таблицей, величина скидки на торг составляет -9%

Корректировка на различие в площади

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 площади⁵. Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90 \times \text{LN}(П),$$

где:

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

П – общая площадь объекта, м².

Местоположение:

Корректировка на местоположение – это корректировка на расположение объекта оценки относительно первой линии. Объекты, расположенные на первой линии имеют большую проходимость, большую посещаемость, относительно объектов расположенных на второй линии. В данном случае аналоги были подобраны таким образом, что корректировка не требовалась.

Состояние отделки:

Состояние отделки у аналогов и объектов оценки может быть разным, в связи с чем для некоторых объектов оценки вводился поправочный коэффициент, в соответствии с показателями изложенными в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.432, таб.408:

⁵ 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.

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Класс качества недвижимости:

Класс качества недвижимости у аналогов и объектов оценки может быть разным, в связи с чем для некоторых объектов оценки вводился поправочный коэффициент, в соответствии с показателями изложенными в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.399, таб.330:

Таблица 330. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1.00	1.16	1.23
	Класс В	0.86	1.00	1.06
	Класс С	0.81	0.94	1.00

Этаж расположения:

Этаж расположения у аналогов и объектов оценки может быть разным, в связи с чем для некоторых объектов оценки вводился поправочный коэффициент, в соответствии с показателями изложенными в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.382, таб.291:

Таблица 291. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города-миллионники (за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург), продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,32	1,42
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,18	1,28
	цоколь	0,76	0,84	1,00	1,08
	подвал	0,70	0,78	0,93	1,00

Наличие отдельного входа:

В данном случае корректировки не требовались.

Тип недвижимости:

Недвижимость может из себя представлять как помещения, так и отдельно стоящие здания, для учёта указанной характеристики были применены корректирующие коэффициенты изложенные в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.351, таб.247:

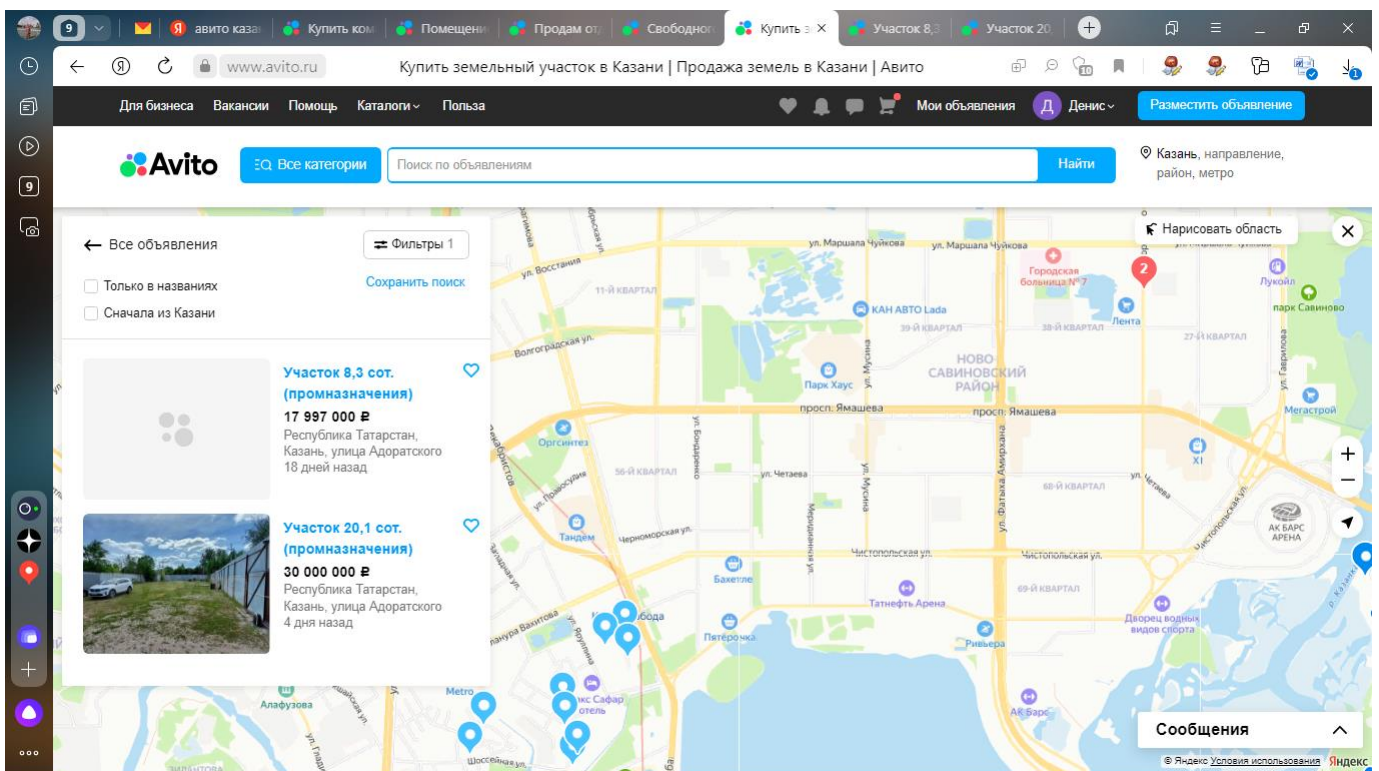
Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁶

Таблица 247. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

Наличие земельного участка:

В случае если объект оценки не имеет земельного участка а применяемый при оценке объект аналог имеет земельный участок (или наоборот) необходимо осуществить корректировку на наличие земельного участка. В данном случае к оценке был представлено помещение без земельного участка, в то время как в цену предложения одного из аналогов (аналог №1) был включён земельный участок. Для корректности расчётов необходимо уменьшить цену предложения аналога на стоимость земельного участка. Для этого был изучен рынок земли в пределах улиц Ямашева-Адоратского-Чуйкова-Мусина и выявлены предложения в этих пределах:



Всего было выявлено два предложения:

Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot_promnazn_acheniya_2332504_149	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского	Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского. Земельный участок 830 кв.м, имеется возможность изменения вида разрешенного использования. Подъездные пути имеются. Рядом ул. Амирхана, Чуйкова. В собственности, все документы готовы. Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке sale.zakazgf. Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку sale.zakazgf. Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.	830	21 683	17 997 000
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201_sot_promnazn_acheniya_281062_0125	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 98	От собственника! Без комиссии! Продажа Земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д на ул. Адоратского 98. Площадь 2013 кв. Собственность. Электроэнергия 100 кВт. Ограждение. Асфальт до участка. Очень хорошее местоположение. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	2 013	14 903	30 000 000

Изучение рынка показало наличие всего лишь двух земельных участков в пределах улиц Ямашева-Адоратского-Чуйкова-Мусина. При этом первый аналог продаётся в режиме аукциона, его цена не является окончательной (о чём прямо указано в объявлении) и соответственно он не может быть применён в качестве ценового аналога. Второй аналог напротив имеет окончательную цену и может быть применён в качестве аналога.

При этом в условиях дефицита предложений о продаже земельных участков оценщик считает неуместным применение скидок на торг и иных корректировок.

Таким образом, стоимость 1 кв.м. земельного участка определённая для корректировки цены предложения объекта-аналога составляет 14 903 руб.

Расчет стоимости нежилых помещений:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж 1, антресольный, номера на поэтажном плане 1 этажа №№1-105, антресоли №№1-35, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_arendatorom_528_m_3255913935	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyaschee_zdanie_16_818_m_2330002488	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_134_m_2813647276
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 65А	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 65А	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25
Площадь, кв.м.	2 752,6	528,0	16 818,0	134,0
Стоимость всего объекта		60 000 000,0	1 345 440 000,0	19 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		113 636	80 000	141 791
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,0%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		103 408,76	72 800,00	129 029,81
Разница площади (Фактор масштаба)	2 752,60	528,00	16 818,00	134,00
Корректировка, %	1 144,17	-11,50%	16,60%	-19,21%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 516,75	84 884,80	104 243,18
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 516,75	84 884,80	104 243,18
На наличие земельного участка	нет	630	нет	нет
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		14 903		
Стоимость земли всего, руб.		9 388 890		
Стоимость без земли		38 931 954		
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		73 734,76	84 884,80	104 243,18
Класс качества недвижимости	В	В	В	В
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		73 734,76	84 884,80	104 243,18
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение
Корректировка, %		-5,00%	-5,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		70 048,02	80 640,56	104 243,18
Этаж	первый	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		70 048,02	80 640,56	104 243,18
Валовая корректировка		25,50%	30,60%	28,21%
Расчётная величина		3,92	3,27	3,54
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		274 588,24	263 694,63	369 020,86
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			84 558	
Стоимость всего объекта оценки, руб.			232 754 351	
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			232 754 000	

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 14.08.2023 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.
1	Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6	193 961 666,67	38 792 333,33

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование необходимо только в том случае, когда по каждому или некоторым из объектов оценки есть результаты по любым двум либо трём оценочным подходам. В процессе настоящей оценки расчёты были произведены только по Сравнительному и Затратному подходам, при этом ни один объект оценки не был оценён более чем по одному подходу.

Согласно п.25 ФСО-1. «25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.»

В данном случае для каждого из объектов оценки использовался лишь один подход из вышеназванных, следовательно, согласование не требуется.

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАЗАНСКИЙ ГАСТРОНОМ» ПО СОСТОЯНИЮ НА 14.08.2023Г.

СОСТАВЛЯЕТ: 232 754 000 (ДВЕСТИ ТРИДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА СЕМЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 38 792 333,33 (ТРИДЦАТЬ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ СЕМЬСОТ ДЕВЯНОСТО ДВЕ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ТРИДЦАТЬ ТРИ РУБЛЯ 33 КОПЕЙКИ) РУБЛЕЙ НДС

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно
1	Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6	193 961 666,67	38 792 333,33	232 754 000
ИТОГО		2752,6	193 961 666,67	38 792 333,33	232 754 000,00

**Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика
Право Сервис»/Оценщик**



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п.30, ФСОН№7, оценщик после указания итогового результата, должен привести своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, находится стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с Практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, указанный показатель зависит от следующих трёх критериев:

- Оборачиваемость рынка, учитывающий, количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- Развитость рынка, на котором оборачивается объект оценки;
- Качество информации, использованной при определении стоимости объекта оценки.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

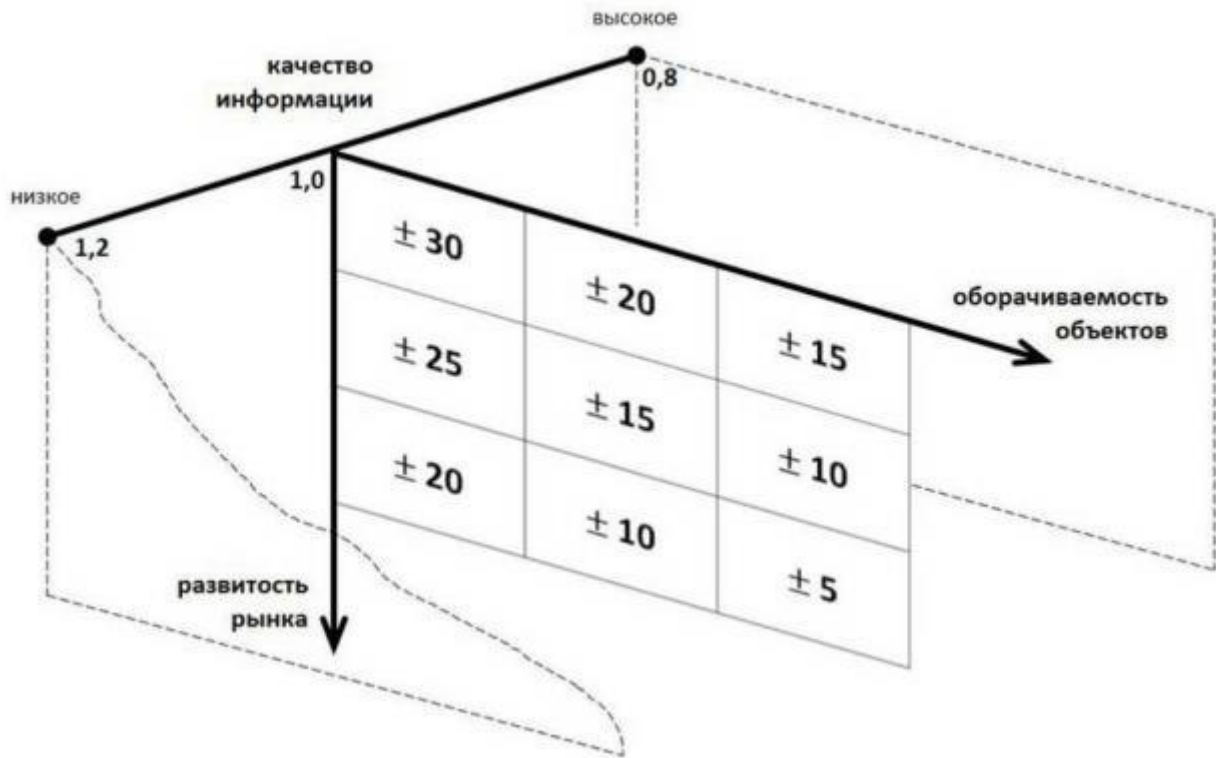
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Критерий качества информации также имеет числовые значения и в соответствии с рекомендациями учёт влияния качества информации можно оценить в размере 0,8–1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше и определить итоговый интервал по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

- где:
- i – итоговый интервал стоимости;
 - $i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);
 - k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



В данном случае к оценке представлены торгово-офисные здания и помещения и земельные участки – обычные объекты недвижимости, находящийся в активно развивающемся регионе с высокой развитостью рынка. Объекты, имеющие такие характеристики, в соответствии с приведённой выше таблицей, имеет показатель 10% (т.е. высокая развитость рынка и средняя оборачиваемость объекта).

Качество применённой в расчётах информации, по мнению оценщика, является достаточно высоким, что соответствует показателю 1.

Таким образом, в соответствии с приведёнными выше материалами имеем следующие показатели:

$$10\% \times 1 = 10\%$$

Исходя из Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, учитывая особенности объекта оценки, его характеристики и возможности использования, Оценщиком был сделан расчет возможных границ итоговой стоимости объекта оценки который составил +/-10%.

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

№ п/п.	Наименование объекта	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно	Верхняя граница интервала стоимости, руб	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
1	Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	232 754 000	256 029 400	209 478 600
	ИТОГО	232 754 000	256 029 400	209 478 600

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

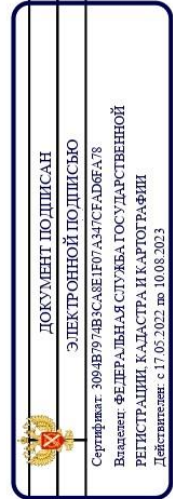
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.02.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:110417:8873		
Номер кадастрового квартала:	16:50:110417		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1293; Условный номер 16:50:05:77460:001:0001		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, проспект Ямашева, дом 54, корпус 3, помещение 1001		
Площадь:	2752.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Встроенные помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Антресоль № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	121556137.25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110417:578		
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

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 11		
14.02.2023г.		
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873		
Сведения о кадастровом инженере:	24129, с образованием части помещения с кадастровым номером 16:50:110417:8873, 75, 2021-11-10 11629, Муштафин Ренат Шамилевич, 110-541-318 90, 28.12.2021, 0049, СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", образованием части помещения с кадастровым номером 16:50:110417:8873, 75, 2021-11-10 11113, Каюмов Ильфар Анасович, 11970919987, 18.07.2022, 1105, СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:110417:8873, 1-3282, 2022-07-18 данные отсутствуют	
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:		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения об ограничении права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограниченный прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.	
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГИ ИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 3094B7974B7C48E1E07A347CFAD6EA78
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

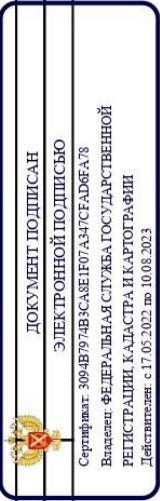
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.02.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873	
1	<p>Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"</p>
2	<p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 16-16-01/396/2011-079 16.11.2011 00:00:00</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1</p> <p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 31.10.2022 10:35:31</p> <p>номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/203/2022-18</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 18.07.2022 по 18.10.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Простая еда", ИНН: 1215229593</p> <p>основание государственной регистрации: Договор субаренды № 18-07/2022Я54 нежилого помещения, № 18-07/2022Я54, выдан 18.07.2022, дата государственной регистрации: 31.10.2022, номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/203/2022-19</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p>
<p>ПОЛНОЕ наименование должности</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B7C48E1E07A347CFAD6EA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> <p>инициалы, фамилия</p>	


Помещение	
Лист № 2 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 11	Всего листов выписки: 11
14.02.2023г.	16:50:110417:8873
Кадастровый номер:	16:50:110417:8873
4.2	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 13.04.2022 10:12:11</p> <p>номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/203/2022-16</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 13.04.2022 по 04.03.2031</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Вага", ИНН: 5903114664</p> <p>основание государственной регистрации: Договор перевода прав и обязанностей по Договору аренды №256/01/2022 от 04.03.2022, № 256/21, выдан 05.03.2022</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: данные отсутствуют</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p>
4.3	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 20.01.2022 13:58:43</p> <p>номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/203/2022-6</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 20.01.2022 по 31.05.2031</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Гандер", ИНН: 2310031475</p> <p>основание государственной регистрации: Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества № 256/01/2021 от 24.12.2021г., № КзФ/775/22, выдан 14.01.2022</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p>
<p>Сертификат: 3094B7974B5CA8E1E07A347CFAD6EA78</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>	

Помещение			
Лист № 3 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11	
14.02.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873			
4.4	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 18.10.2019 13:48:58</p> <p>номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/001/2019-2</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 18.10.2019 по 18.10.2024 с 18.10.2019 по 17.10.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общества с ограниченной ответственностью "Ригейл Инвест+", ИНН: 1659129216</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № 256/1, выдан 10.09.2019, дата государственной регистрации: 18.10.2019, номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/001/2019-1</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>	данные отсутствуют	
4.5	<p>вид:</p> <p>Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 16.11.2011 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 16-16-01/396/2011-079</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024</p>	данные отсутствуют	данные отсутствуют
<p>Полное наименование должности</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B5CA8E1E07A347CFAD06A78</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</p> <p>инициалы, фамилия</p>			

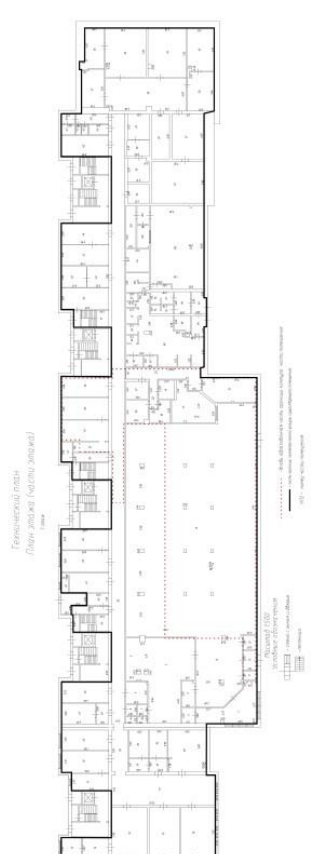
Помещение	
Лист № 4 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Лист № 4 раздела 2	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 11	Всего листов выписки: 11
14.02.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:110417:8873
лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение 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
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении 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:	Аренда
4.1 вид:	16.02.2022 09:25:49
дата государственной регистрации:	16:50:110417:8873-16/203/2022-11
номер государственной регистрации:	Срок действия с 24.12.2021 по 31.05.2031
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор перевода прав и обязанностей № КзФ/774/22 по договору аренды недвижимого имущества № 256/02/2021 от 24.12.2021, выдан 09.02.2022
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ




Помещение			
Лист № 5 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11	
14.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:110417:8873	
5	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
6	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
7	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
8	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
12	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	
			
		Сертификат: 3094B7974B7C8A8E1E07A347C6FAD06A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

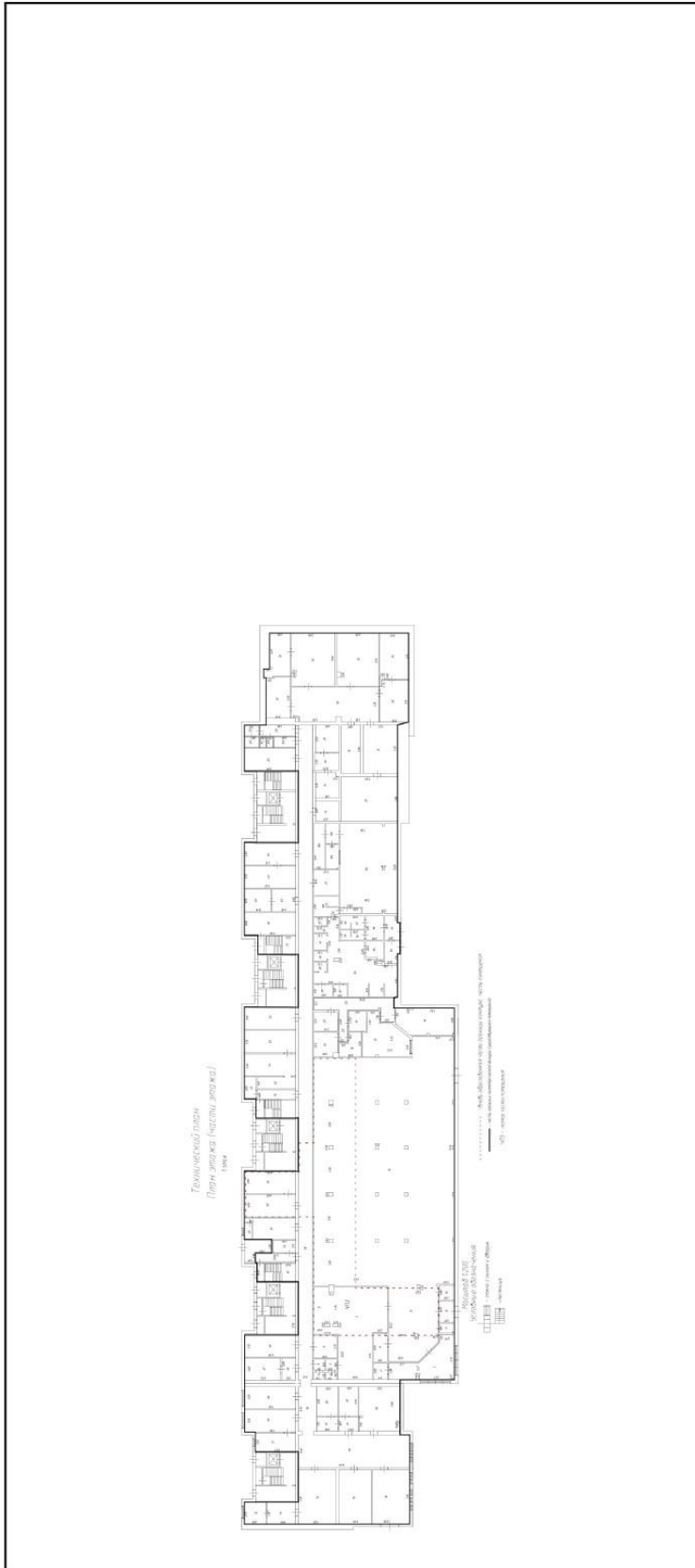
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
Лист № 1 раздела 8	Вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 11
14.02.2023г.	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 4
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873	Номер этажа (этажей): 1	
		
Масштаб 1:200		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 3094B7974B5CA8E1E07A347CFAD6EA78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 9

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 11		
14.02.2023г.		
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873		
Номер этажа (этажей): 1		

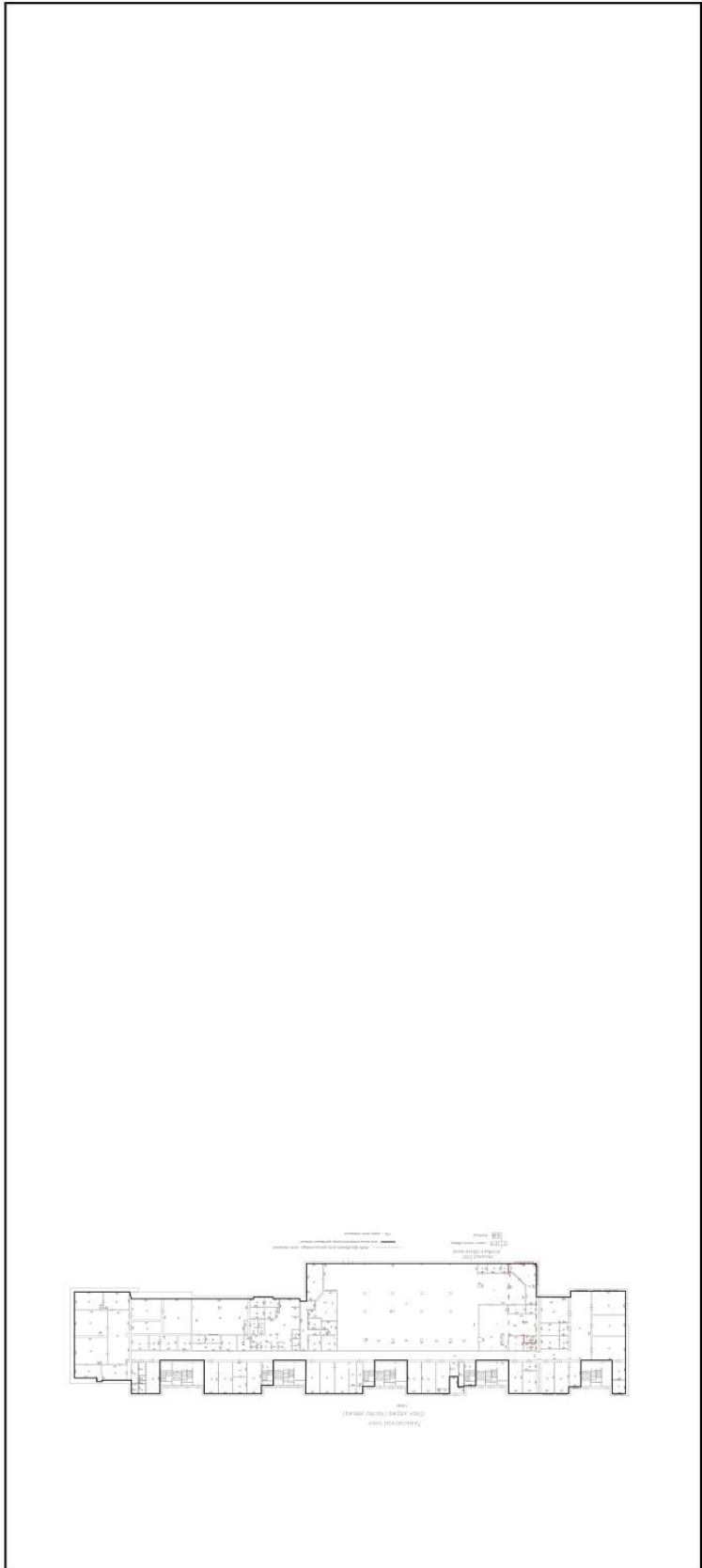


Масштаб 1:500

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B5A8E1E07A347CFAD6EA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 10

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.02.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873			
Номер этажа (этажей):			




Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094B7974B7C5A8E1E07A347C6FAD6EA78		Сертификат: 3094B7974B7C5A8E1E07A347C6FAD6EA78	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	

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: 11
14.02.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873	

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	197.6	часть нежилых помещений первого этажа №72 - 8,9 кв.м., №73 - 11,4 кв.м., №74 - 38,4 кв.м., №75 - 31,9 кв.м., №76 - 70,2 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ямашева, д.54, корп. 3,4, общей площадью 197,6 кв.м., кадастровый номер объекта недвижимости (нежилого помещения) - 16:50:110417:8873.	данные отсутствуют
2	696	Нежилым помещениям 1 этажа №№11,12,13,16,17,18,19,20,21,23,52,53,54 и части пом.№№1,4,14,15,55,58 присвоен №ЧП2.	данные отсутствуют
3	344	Нежилым помещениям 1 этажа №№59,60 и части пом.№№3,4,5,6,14,15,58 присвоен №ЧП3.	данные отсутствуют
4	97.3	Помещения 1 этажа №№1,2,3,7,10 и части помещения №№4,14 присвоен №ЧП4	данные отсутствуют
5	106.4	помещения 1 этажа площадью 106,4кв.м	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
полное наименование должности		
Сертификат: 3094B7974B5CA8E1E07A347CFAD6EA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Фотографии объектов оценки

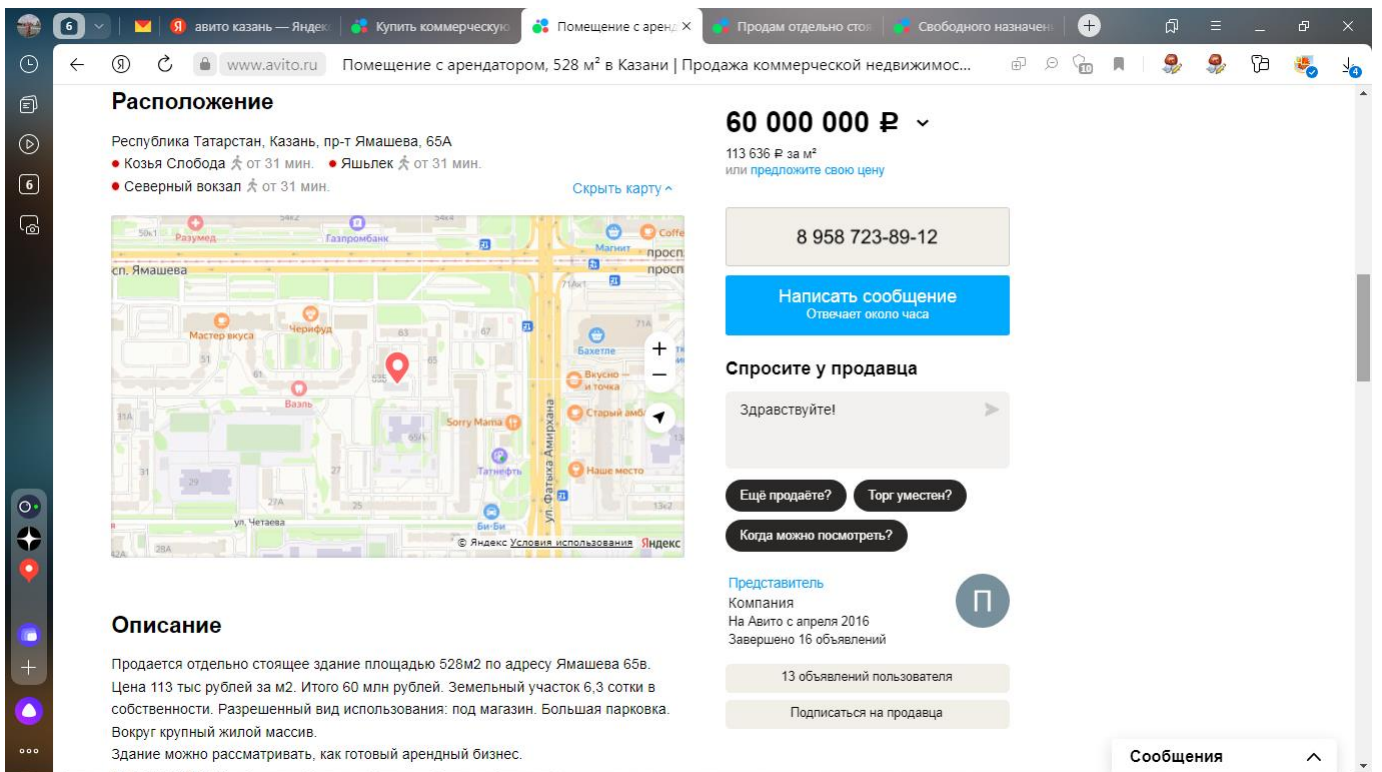
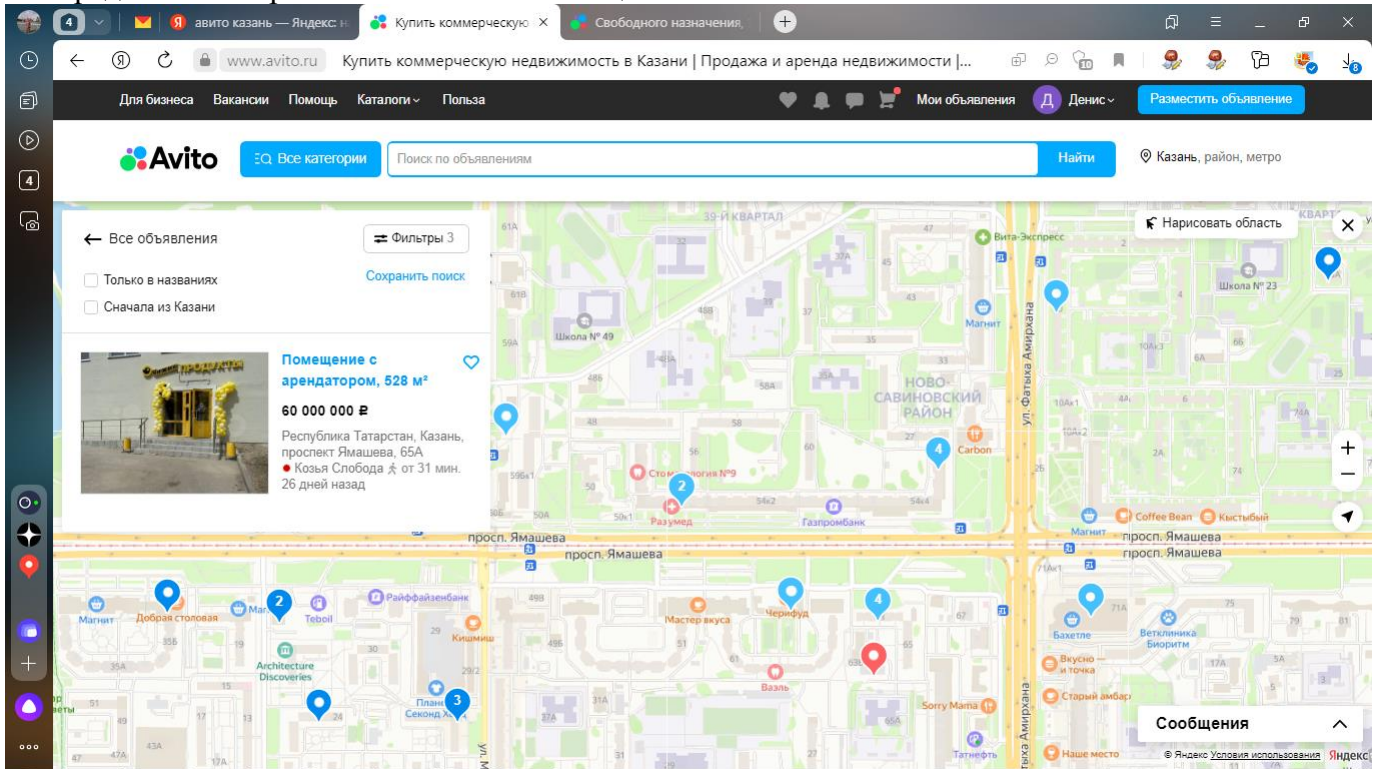






Аналоги и мониторинг

Все предложения в расположении объекта оценки:



www.avito.ru Продам отдельно стоящее здание, 16 818 м² в Казани | Продажа коммерческой нед...

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А
 ● Козья Слобода от 31 мин. ● Северный вокзал от 31 мин. [Скрыть карту](#)

1 345 440 000 ₹ ▾
 80 000 ₹ за м²

8 958 723-57-80

APP Татарстан
 Компания
 На Авито с марта 2020
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Описание

От собственника! Без комиссии!

Продажа отдельно стоящее здание 16 818м² на пр. Ямашева, д.71а

- отдельно стоящее здание
- 1 линия
- Здание в хорошем состоянии
- Три этажа торгового центра

Сообщения

www.avito.ru Свободного назначения, 134 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости...

Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25
 ● Козья Слобода от 31 мин. ● Яшьлек от 31 мин. ● Северный вокзал от 31 мин. [Скрыть карту](#)

19 000 000 ₹ ▾
 141 791 ₹ за м²
 или предложите свою цену

8 917 290-25-78

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Продавец
 Компания
 На Авито с марта 2012
 Реквизиты проверены

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
 Марат

Описание

Продается нежилое помещение общей площадью 134 кв.м., расположенное на 1 этаже 9 этажного жилого дома по адресу: г. Казань, ул. Ф. Амирхана, д. 25. Помещение с хорошим ремонтом. Высокие потолки. Высота потолков 3м. Пол — плитка. Потолок — армстронг.

Сообщения


www.avito.ru Торговая площадь, 165 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Каза...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25

- Козья Слобода от 31 мин.
- Яшьлек от 31 мин.
- Северный вокзал от 31 мин.

Скрыть карту



24 750 000 ₹ 150 000 ₹ за м²

8 982 815-36-44

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ГК Фармаимпекс
Компания
На Авито с мая 2013
Ревизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
ИП Решетников

Сообщения

Все предложения о продаже земельных участков:

www.avito.ru Купить земельный участок в Казани | Продажа земель в Казани | Авито

Для бизнеса | Вакансии | Помощь | Каталоги | Польза

Мои объявления | Денис | Разместить объявление

Avito

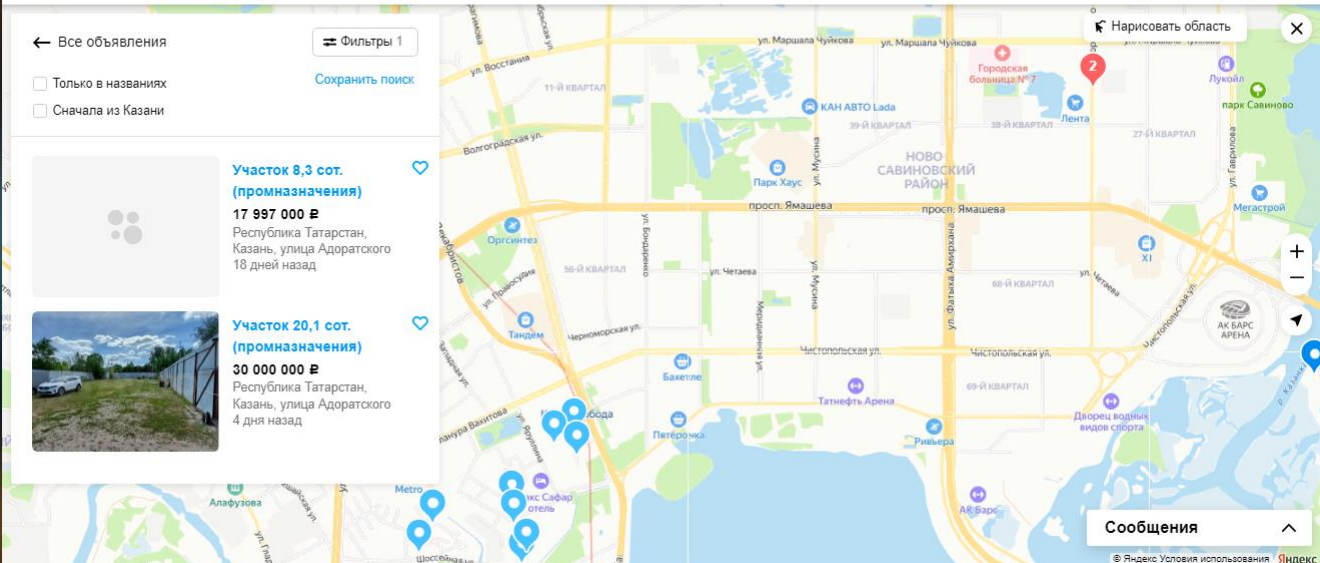
EQ Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Казань, направление, район, метро

← Все объявления | Фильтры 1 | Сохранить поиск

- Только в названиях
- Сначала из Казани

Участок 8,3 сот. (промназначения)
17 997 000 ₹
Республика Татарстан, Казань, улица Адоратского 18 дней назад

Участок 20,1 сот. (промназначения)
30 000 000 ₹
Республика Татарстан, Казань, улица Адоратского 4 дня назад



Сообщения

© Яндекс Условия использования Яндекс

Участок 8,3 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участ...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского
р-н Ново-Савиновский

Скрыть карту

17 997 000 ₹
2 168 313 ₹ за сотку

8 987 282-35-28

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АО Татэнерго
Агентство
На Авито с сентября 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Гузель

Подъездные пути имеются.

Участок 20,1 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участ...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского
р-н Ново-Савиновский

Скрыть карту

30 000 000 ₹
1 492 537 ₹ за сотку

8 917 231-02-11

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

APP Татарстан
Агентство
На Авито с марта 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
APP Казань

От собственника! Без комиссии!

Продажа земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д. на ул. Адоратского 98.

Площадь 2013 кв.



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Карасёв
Денис Александрович**

Паспорт выдан: МВД по Республике Татарстан

Зарегистрирован: Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Дубравная, д. 33, кв. 26

**Председатель Президиума
Некоммерческого партнерства
Саморегулируемой организации
«Деловой Союз Оценщиков»**

Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1115
Дата выдачи: 4 июля 2019 г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411282

Настоящий диплом выдан

**Тарасеву
Ренису Александровичу**

в том, что он(а) с 10- сентября 2000 г. по 20- февраля 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в **Методическом институте
повышения квалификации и информированности руководящих кадров
и специалистов в области экономической оценки имущества ш. в г. Казань**
по **программе профессионального обучения и экзаменационной
объектов и прав собственности. Индивидуальное
оценки стоимости предприятия (бизнеса)**

Государственная аттестационная комиссия решением от 20- февраля 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Тарасева**

Рениса Александровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере **Профессиональная
оценка и экспертиза объектов и прав собственности.
Индивидуальное предприятие (бизнеса)**



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Город **Москва**

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер **2512-1Ф**

МРОУ Республики Татарстан

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «ФРЦ», Москва, 2021 г., № 72 из 404



г. Казань, Россия

«26» мая 2023 г..

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4991R/776/500013/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500013/23 (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:

Карасёв Денис Александрович
Россия, 420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26
Паспорт: 9217 349094, выдан МВД по РТ
160-007, от 21.02.2018г.

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 «28» мая 2023 г. по 24:00 часов «27» мая 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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:

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.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность № 2469/23N от «18» мая 2023 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Замалутдинова Гузель Рауфовна
Тел. 8 (843) 210-03-03, доб. 616-163 электронная почта: ZamalutdinovaGR@alfastrah.ru



г. Казань, Россия

«28» марта 2023 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4991R/776/500006/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500006/23 (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:

АО «Аналитика Право Сервис»
Россия, 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515
ИНН: 1653017770 КПП: 165501001

2. СТРАХОВЩИК:

АО «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 «31» марта 2023 г. по 24:00 часов «30» марта 2024 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.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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.

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.



(Мухамадиярова Г.Ф.)