

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»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 14.08.2023г.

Дата составления отчета: 17.08.2023 г.

Отчёт №1813-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	11
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	12
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	13
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	19
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	42
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	49
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	49
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	54
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	55
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	56
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....	58

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 №1813-ОД от 15.08.2023г., 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: 68 605 000 (ШЕСТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 11 434 166,66 (ОДИННАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 66 КОПЕЕК) 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
15	здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9	23 219 666,67	4 643 933,33	27 863 600
23	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19	789,2	33 951 166,67	6 790 233,33	40 741 400
	Итого:		57 170 833,34	11 434 166,66	68 605 000

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на **Отчёт №1813-ОН об оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»**

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	<p>1. здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;</p> <p>2. Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19</p>				
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 15.08.2023г.				
Вид определяемой 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				
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»				
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</p> <p>3) дата оценки: 14.08.2023г.;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.</p>				
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.
15	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9	27 863 600	Не применялся	Не применялся
23	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	789,2	40 741 400	Не применялся	Не применялся
<p>ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 68 605 000 (ШЕСТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 11 434 166,66 (ОДИННАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 66 КОПЕЕК) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:</p>					

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
15	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9	23 219 666,67	4 643 933,33	27 863 600
23	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	789,2	33 951 166,67	6 790 233,33	40 741 400
	Итого:		57 170 833,34	11 434 166,66	68 605 000

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	<p>3. здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;</p> <p>4. Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19</p>
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», 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»
Вид 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
Предпосылки стоимости	<p>1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</p> <p>3) дата оценки: 14.08.2023г.;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.</p>
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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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	На бумажном носителе.

оценки;	
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	3 рабочих дня
Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя	Конфиденциальная информация

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 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

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.

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 <https://www.avito.ru>;
- 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 отчетности (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 отчётности №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.

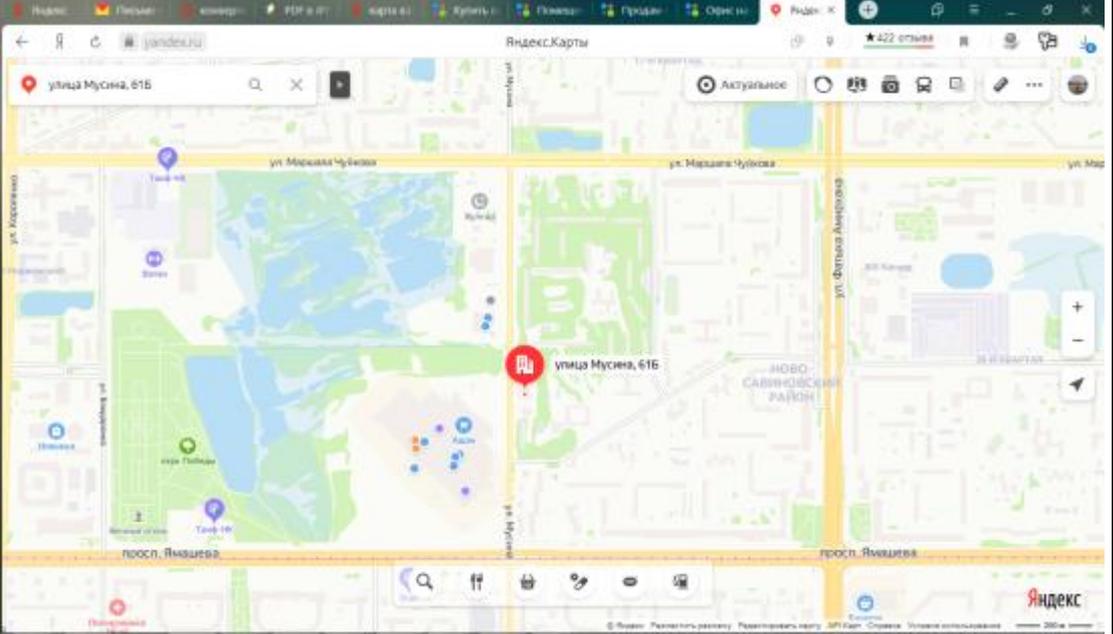
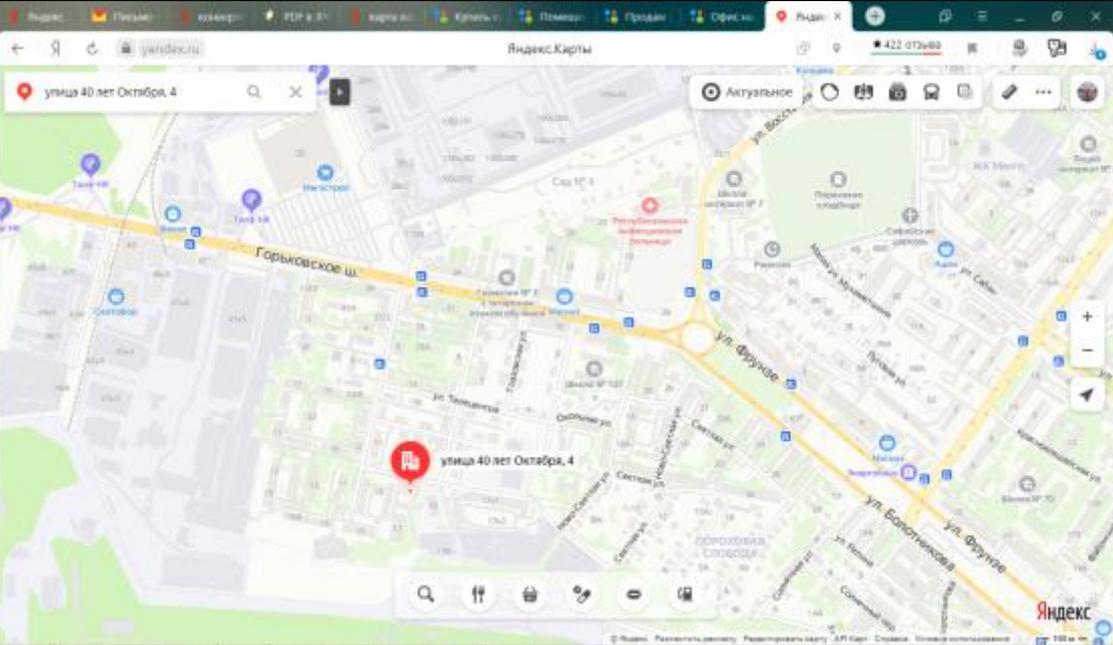
Основной рынок – рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

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 – недвижимое имущество, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном». В состав оцениваемых объектов включены 7 земельных участков, 6 отдельно стоящих зданий, 25 встроенных помещений. Оцениваемые здания и помещения относятся к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходным типам объектов недвижимости. Все оцениваемые объекты расположены в черте г. Казань следующим образом:

Адрес	Местоположение
г. Казань, ул. Мусина, д.61Б (два объекта)	
г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4	

Краткое описание объектов оценки:

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.
15	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9
23	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	789,2

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
Зарботная 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 т.д.

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
Складской 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 вакансии 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	УК	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.

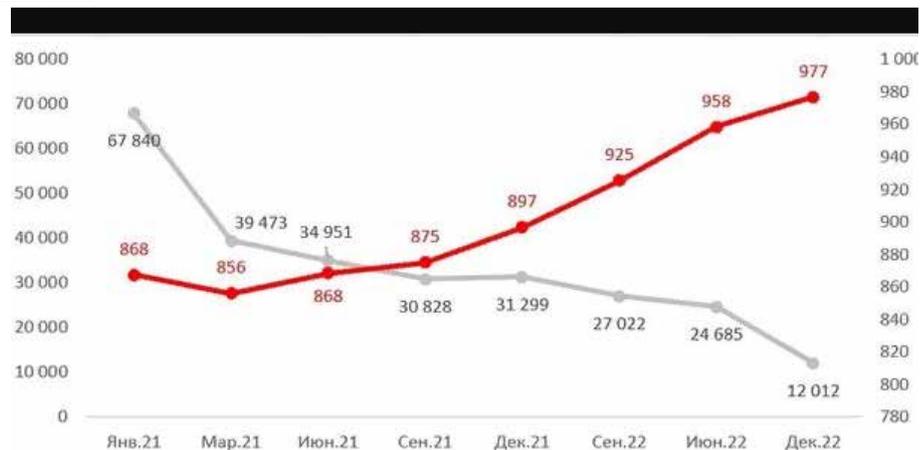
В ближайшее время в столице республики не ожидается ввода новых бизнес-центров, но три офисных центра строятся. Ожидается, что их сдадут к 2024 году:

- 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 Нурғалиева.

— 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.

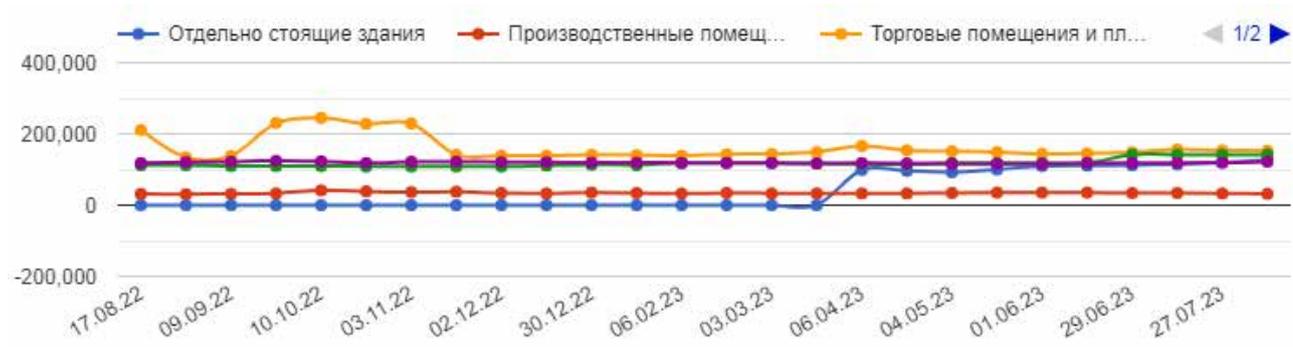
- недвижимость социально-культурного назначения;
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

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:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
	-	Мусина 61Б				
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/zdanie_94m2_s_zemelny_m_uchastkom_2965130644	Республика Татарстан, Казань, ул. Маршала Чуйкова, 12А	Продам отдельстоящее кирпичное здание на 1 линии ул. Чуйкова. В здании находится бар и магазин, небольшая кухня, туалет, подсобное помещение. Земля 2,23 сот в собственности, разрешение на строительство есть. Низкие коммунальные платежи. Помещение очень теплое. Спальный район, остановка рядом со зданием. ПЕРВАЯ ЛИНИЯ. 1 взрослый собственник, без залогов и обременений. 2 входа. Большой пешеходный трафик. Помещение сдано в долгосрочную аренду, хороший арендный поток. Рядом Парк хаус, Мусина, проспект Ямашева, Амирхана.	94,3	188 759	17 800 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_torgovoe_pomeschenie_32.9_m_3143570450	Республика Татарстан, Казань, ул. Мусина, 59Е	Продаётся торговое помещение по адресу ул.Мусина д.59е! Помещение расположилось на 1-й линии, напротив ТРЦ Парк Хаус. Въезд с дороги прямо к помещению, отдельный вход, место под вывеску, отличный обзор на объект, доступ 24/7. Внутри чистовая отделка в свободной планировке, свой с/у, все коммуникации в наличии. Сверхвысокий авто и пеший трафик, свободный паркинг для клиентов, удобные подъездные пути. Идеально подойдёт под многие виды деятельности, к примеру: пункт выдачи заказов, магазин, фрукты/овощи, шоу рум, салон красоты, бьюти услуги, офис, хоз.товары, розница и т.п. На данный момент помещение сдано в аренду. Звоните сейчас, станьте обладателем лучшего предложения! амирхана ямашева меридианная чуйкова лаврентьева	32,9	197 568	6 500 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/torgovaya_ploschad_120_m_2247642824	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 51А	Продаю павильон, с договором земли на 10 лет и двумя арендатором. Помещение расположено в жилом массиве на первой линии, оживленная улица, высокий пеший и Авто трафик. Рядом остановки общественного транспорта. С арендатором заключён долгосрочный договор. Все коммуникации. Арендатор - крупная региональная сеть пекарен. В данном помещении арендатор работает более 5 лет. Помещение правильной формы, с большим стеклянными окнами на фасаде. Все коммуникации в наличии. Отличный вариант для вложения средств. Окупаемость 12 лет. Готовый арендный бизнес. Не требует дополнительных вложений.	120,0	166 667	20 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/torgovaya_ploschad_165_m_2597705484	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25	Продается помещение 165 м². Рядом находится продуктовый магазин Аръш мае, стоматология, Магнит.	165,0	150 000	24 750 000

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
		40 лет Октября 4				
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/torgovaya_ploschad_2165_m_2802856_343	Республика Татарстан, Казань, Горьковское ш., 49	Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии! Продам торговое помещение: по адресу г. Казань, ул. Горьковское Шоссе д. 49. Общая площадь: 1957 м2, с возможностью увеличения площади здания, с земельным участком в собственности. Готовый арендный бизнес. Объект включает в себя: торговые, складские помещения. Комплекс оснащен всеми системами инженерных коммуникаций (теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение общей мощностью 120 кВт, вентиляция) системами оповещения пожарной безопасности, видеонаблюдения. Собственная котельная позволяет иметь доступ к теплоснабжению и горячему водоснабжению круглый год без ограничений. Перед зданием расположена большая парковка. Объект расположен на въезде в г. Казань. Имеет удобные подъездные пути с трассы М7, хорошую транспортную развязку, высокий автомобильный и пешеходный трафик, что делает помещение максимально рентабельным для любой сферы деятельности. Рядом пролегают улицы Можайского, Болотникова. Район активно развивается, в непосредственной близости находятся промышленные, производственные предприятия, автозаправки, торговые, офисные помещения, такие как автосалон Автосеть.РФ, строительный магазин Мегастрой, склад канц.товаров Комус. 1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.	2 165,0	94 688	205 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/torgovaya_ploschad_2486_m_2802901_576	Республика Татарстан, Казань, Горьковское ш., 49	Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии! Продам торговое помещение: по адресу г. Казань, ул. Горьковское Шоссе д. 49. Общая площадь: 2278 м2, с возможностью увеличения площади здания, с земельным участком в собственности. Готовый арендный бизнес. Объект включает в себя: торговые, складские помещения. Комплекс оснащен всеми системами инженерных коммуникаций (теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение общей мощностью 120 кВт, вентиляция) системами оповещения пожарной безопасности, видеонаблюдения. Собственная котельная позволяет иметь доступ к теплоснабжению и горячему водоснабжению круглый год без ограничений. Перед зданием расположена большая парковка. Объект расположен на въезде в г. Казань. Имеет удобные подъездные пути с трассы М7, хорошую транспортную развязку, высокий автомобильный и пешеходный трафик, что делает помещение максимально рентабельным для любой сферы деятельности. Рядом пролегают улицы Можайского, Болотникова. Район активно развивается, в непосредственной близости находятся промышленные, производственные предприятия, автозаправки, торговые, офисные помещения, такие как автосалон Автосеть.РФ, строительный магазин Мегастрой, склад канц.товаров Комус. 1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.	2 486,0	110 619	275 000 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_nazn	Республика Татарстан, Казань, Горьковское ш., 49	Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии! Продам коммерческий объект: по адресу г. Казань, ул. Горьковское Шоссе д. 49. Общая площадь: 5000 м2, с возможностью увеличения площади здания, с земельным участком в собственности. Готовый арендный бизнес. Объект включает в себя: торговые, складские, офисные, а также производственные помещения с отдельными входными группами с доступом 24/7. Комплекс оснащен всеми системами	11 000,0	64 545	710 000 000

acheniya_11000_m_2803670287	<p>инженерных коммуникаций (теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение общей мощностью 120 кВт, вентиляция) системами оповещения пожарной безопасности, видео наблюдения. Собственная котельная позволяет иметь доступ к теплоснабжению и горячему водоснабжению круглый год без ограничений. Перед зданием расположена большая парковка. Объект расположен на въезде в г. Казань. Имеет удобные подъездные пути с трассы М7, хорошую транспортную развязку, высокий автомобильный и пешеходный трафик, что делает помещение максимально рентабельным для любой сферы деятельности. Рядом пролегают улицы Можайского, Болотникова. Район активно развивается, в непосредственной близости находятся промышленные, производственные предприятия, автозаправки, торговые, офисные помещения, такие как автосалон Автосеть.РФ, строительный магазин Мегастрой, склад канц.товаров Комус. В данный момент заключены договора аренды с надежными арендаторами - давно и успешно работают, стабильно оплачивают аренду без задержек. 1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.</p>		
---	---	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости торгового назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, стоимость предложений по состоянию на 14.08.2023г. составляет **от 150 000 рублей за кв.м., до 197 568 рублей за кв.м.** для объекта оценки расположенного по ул.Мусина 61Б и **от 64 545 рублей за кв.м., до 110 619 рублей за кв.м.** для объекта оценки расположенного по ул. 40 лет Октября, д.4.

Следует отметить, что в случае с объектом по ул. Мусина, д. 61Б в процессе мониторинга выявлены предложения с гораздо более меньшим размером площадей – от 32,4 до 165 кв.м., что существенно искажает стоимость 1 кв.м. в сторону увеличения по сравнению с объектом оценки. В случае с объектом оценки расположенным по ул. 40 лет Октября, д.4 в процессе мониторинга были выявлены предложения с гораздо большими размерами площадей – от 2 165 кв.м. до 11 000 кв.м., что также существенно искажает стоимость 1 кв.м., но уже в сторону уменьшения.

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.

Срок экспозиции объектов недвижимости, информация по аналогам которой была выявлена оценщиком, не долгий, и составляет от 3 до 9 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

Отчёт №1813-ОН об оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей

ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»

вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменно 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 суммой 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.8И, ФСО №3, «Требования к отчёту 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.

В процессе изучения предложений о продажах торговых площадей по месту расположения объектов оценки было выявлено несоответствие предлагаемых к продаже объектов и объектов оценки в части существенного различия размеров площади. При применении подобных аналогов закономерным результатом будет искажения итогового результата как в сторону завышения, так и в сторону занижения. Исходя из изложенного оценщиком было принято решение об отказе от применения Сравнительного подхода.

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 соответствии с п.24В, ФСО №7, Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В связи с низкой активностью рынка и недостаточностью данных для применения Сравнительного подхода, а также в соответствии с рекомендациями п.24В, ФСО №7 оценщиком было принято решение о применении 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.

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 (п.24А, глава VII, ФСО №7). Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (п.24В, глава VII, ФСО №7).

Затратный подход содержит несколько различных методологий расчёта, в том числе следующие:

Метод определения стоимости на основе объектов-аналогов. Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб.м строительного объема или 1 кв.м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений. Выбор аналога осуществляется на основе информации о стоимости строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога обеспечивается максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме. С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с будущим объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются особенности, зависящие от намечаемого технологического процесса, а также отдельно делаются поправки по уровню стоимости для района строительства. При подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные справочники укрупненных показателей стоимости строительства из серии «Справочник оценщика», разработанного «КО-ИНВЕСТ» или сборники УПВС (Укрупненные Показатели Восстановительной Стоимости). Метод не был применён в связи с отсутствием материалов об аналогах.

Метод разбивки на компоненты. Данный метод заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т. д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. Метод разбивки на компоненты может быть использован для приблизительной оценки стоимости строительства при недостатке более детальной проектной информации об объекте. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного удельного вклада в стоимость строительства, найти общую стоимость объекта. Метод не был применён в связи с отсутствием данных о затратах на создание отдельных модулей.

Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-базисно-индексный). Данный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., или 2000 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь

комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов. Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве. Как показывает анализ, более точное значение восстановительной стоимости или стоимости замещения получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат (по видам работ), и именно по этой причине был применён именно этот метод.

Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-базисно-индексный). Данные методы определения стоимости строительства состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика, либо рассчитывается через стоимость трудозатрат (чел.-час, маш.-час). Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективной стоимости, чем базисные методы. Данный метод не был применён в связи с отсутствием данных о ресурсах.

Комбинированный метод. Этот метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В процессе настоящей оценки стоимость воспроизводства объектов оценивалась по стоимости восстановления. Для этого использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества (при этом в качестве базовой сравнительной единицы были взяты стоимости 1 м³ и др.). Источниками информации при определении затрат на возведение здания служили сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Укрупненные показатели учитывают полную стоимость воспроизводства здания и в т.ч.:

а) накладные расходы и плановые накопления;

б) затраты, связанные с производством работ в зимнее время;

в) прочие затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда строительного-монтажных рабочих и организационному набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки производится с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, представляющих собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

$$(УС_{69} * ОБ * И_{69-84} * И_{84-91} * И_{91-2001} * И_{2001-2023} * ПП - ИзО) * НДС$$

УС₆₉ - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

ОБ - строительный объем в м³;

И₆₉₋₈₄ - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента (1,18 x 1,03);

И₈₄₋₉₁ - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 14-Д от 12.09.90г. (1,56 x 0,97);

И_91-2001 - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.1991 г. в цены на 01.01.2001, составляет данным Госкомстата России = 10,19;

И_2001-2023 - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.2001 г. в цены на дату оценки, в соответствии Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №36080-ИФ/09 от 20.06.2023г по Республике Татарстан для прочих объектов строительства 8,25;;

Расчет физического износа оцениваемого объекта производился на основании:

1) Норм проектирования ВСН 58-88 (р) Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР. – Москва: 1990;

2) Положения о проведении планово-предупредительного ремонта сооружений общепроизводственного назначения. Госстрой СССР. – Москва: 1965.

ИЗО – Износ оцениваемого объекта, отдельно рассчитан ниже;

НДС – величина налога на добавленную стоимость, составляет 20 процентов;

ПП – Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя производился на основе методик разработанных Санкт-Петербургским Государственным техническим университетом и профессором Озеровым Е.С. Методика Е.С. Озерова была опубликована в книге «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год. В данной методике приводится формула расчёта прибыли предпринимателя исходя из следующих значений. Для расчёт величины нормы прибыли предпринимателя следует рассчитать величину ставки капитализации.

Таким образом Оценщиком должны быть произведены следующие расчёты:

- 1) Расчёт величины ставки капитализации
- 2) Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя;
- 3) Расчёт величины накопленного износа;
- 4) Расчёт величины стоимости оцениваемых объектов по приведённому выше алгоритму.

Расчёт ставки капитализации

Для инвестора ставка дисконтирования — это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При определении ставки дисконтирования были приняты во внимание риски, наличие или отсутствие которых связано со следующими факторами:

- местоположение объекта недвижимости;
- объем необходимых капиталовложений;
- экономическая и политическая ситуация в России;
- состояние рынка аналогичных объектов в Калининградской области.

Метод кумулятивного построения — метод последовательного увеличения безрисковой ставки процента, путем прибавления поправок (премий) на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости. Анализ специальной литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за эти риски, их определение в настоящее время проводится экспертно. В данном случае все риски оцениваются по шкале 0-5%.

При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

- безрисковая ставка инвестирования капитала на срок, сопоставимый с предполагаемым сроком владения оцениваемыми объектами;
- премия за риск неликвидности;
- премия за риск, связанный с региональными особенностями;

Таким образом, ставка дисконтирования рассчитывается по формуле

$$i = if + Y1 + Y2 + Y3,$$

где i —ставка дисконтирования, %;

if —безрисковая ставка, %;

$Y1$ —премия за риск неликвидности объекта, %;

$Y2$ —премия за риск, с региональными особенностями, %;

Определение безрисковой ставки

В данном случае за безрисковую ставку процента целесообразно принять ключевую ставку ЦБ РФ. Величина безрисковой ставки составила на дату оценки 20% годовых.

Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (ключевая ставка ЦБ РФ), %	12,00%
2	Прогнозируемая инфляция в 2023 г., %	6,0%
3	Безрисковая ставка с поправкой на инфляцию, п.1*(1+п.2/100)%	12,72%
4	Средняя продолжительность времени продажи данного имущества, мес.	9
5	Ставка за низкую ликвидность, п.3/12*п.4 %	9,54%
6	Ставка дисконтирования п.3+п.5, %	22,26%
7	Ставка капитализации п.6*+1/оставшийся срок жизни*100, %	24,76%
8	Ставка капитализации, п.7*100, %	24,76%

Срок оставшейся экономической жизни был определён в 40 лет, как период, в течение которого здания точно смогут эксплуатироваться.

Таким образом, рассчитав величину ставки капитализации, мы можем перейти к расчёту величины нормы прибыли предпринимателя.

Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя

- норма отдачи; Y_k
- планируемый срок строительства, в кварталах; k
- инвестиции в строительство в % от общей суммы. E

Формула расчёта прибыли предпринимателя выглядит следующим образом:

$$(1 + ((Y_k/4) * k/3) + E * (1 + (2 * (Y_k/4) * k/3) + ((Y_k/4)^2 * ((k^2)/3)))) * (Y_k/4) * (k/2)$$

Формула расчета, описана зависимость от сроков строительства, потребности в первоначальных вложениях и банковской ставки.

Для определения Y_k следует рассмотреть альтернативные способы размещения капитала при сопоставимом уровне риска.

Норма прибыли предпринимателя по методике Озерова составила:

Прибыль предпринимателя, ПП	123,88%
норма отдачи, Y_k	24,8%
планируемый срок строительства, в кварталах, k	20,00
инвестиции в строительство в % от общей суммы, E	25,00%

Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПБГТУ), Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И. Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261.

$$P_{np} = n * \frac{ya}{2} \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right],$$

- где P_{np} – прибыль застройщика, %;
- $C_o = C_o/C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей;
- n – число лет (период) строительства;
- ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Прибыль предпринимателя, % ПП	119,02%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	24,80%
Доля авансовых платежей, C_o	25,0%
Число лет строительства, (n)	5

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **123,88%** по Методике профессора Озерова и **119,02%** по методике СПбГТУ.

Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	123,88%	50%	61,94%
СПБГТУ	119,02%	50%	59,51%
Итого, прибыль предпринимателя, %			121,45%

После расчёта величины нормы прибыли предпринимателя производим расчёт величины накопленного износа.

Определение накопленного износа

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод;
- эвристический метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их стоимости воспроизводства (замещения) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Эвристический метод предполагает привлечение экспертов для оценки технического состояния объекта оценки и определение степени его физического износа. Но субъективный характер такой оценки снижает ценность ее результатов.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения улучшений без учета износа, используемый в расчетах, очевидно, что наиболее целесообразно использовать для определения физического износа нормативный метод.

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$FI = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi I_i \times d_i}{d}$$

где:

d

FI – физический износ объекта, %;

FI_i – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

d_i – удельный вес i-ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %;

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;

Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестнице хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определялся согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту- аналогу. Если при расчете стоимости замещения объекта без износа вводилась поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений, удельные веса из сборника пересчитывались для состава и структуры элементов, характерных для оцениваемого объекта.

Расчёт стоимости отдельностоящих зданий по Затратному подходу. Применялся исключительно в отношении зданий, стоимость которых было необходимо оценить без земельного участка.

№ п/п	Наименование объекта	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Стоимость куб.м, руб.	Коэффициент различия конструктивных элементов	Строительный объем куб м	Восстан. стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1991 гг.	Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001	Индекс роста цен 01.01.2001-14.08.2023	Прибыль предприятия	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Стоимость по затратному подходу без НДС	Стоимость по затратному подходу с учётом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	33	4В	31,2	1,0	3103,0	96814	1,84	10,19	8,25	121,5%	33 170 945	30,00%	23 219 662	27 863 600
2	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	33	4В	31,2	1,00	3970,0	123864	1,84	10,19	8,25	121,5%	42 438 965	20,00%	33 951 172	40 741 400

68 605 000

Итоговые результаты, полученные в рамках Затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость по затратному подходу с учётом НДС
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., инв. №2000, лит.А, кадастровый (или условный) номер: 16:50:05:01450:001, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61Б;	27 863 600
2	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№7515, лит. А, объект №2, расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:19;	40 741 400
ИТОГО		68 605 000

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:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
		Мусина 61Б				
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/zdanie_94m2_s_zemelny_m_2965130644	Республика Татарстан, Казань, ул. Маршала Чуйкова, 12А	Продам отдельстоящее кирпичное здание на 1 линии ул. Чуйкова. В здании находится бар и магазин, небольшая кухня, туалет, подсобное помещение. Земля 2,23 сот в собственности, разрешение на строительство есть. Низкие коммунальные платежи. Помещение очень теплое. Спальный район, остановка рядом со зданием. ПЕРВАЯ ЛИНИЯ. 1 взрослый собственник, без залогов и обременений. 2 входа. Большой пешеходный трафик. Помещение сдано в долгосрочную аренду, хороший арендный поток. Рядом Парк хаус, Мусина, проспект Ямашева, Амирхана.	94,3	188 759	17 800 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_torgovoe_pomeschenie_32.9_m_3143570450	Республика Татарстан, Казань, ул. Мусина, 59Е	Продаётся торговое помещение по адресу ул.Мусина д.59е! Помещение расположилось на 1-й линии, напротив ТРЦ Парк Хаус. Въезд с дороги прямо к помещению, отдельный вход, место под вывеску, отличный обзор на объект, доступ 24/7. Внутри чистовая отделка в свободной планировке, свой с/у, все коммуникации в наличии. Сверхвысокий авто и пеший трафик, свободный паркинг для клиентов, удобные подъездные пути. Идеально подойдет под многие виды деятельности, к примеру: пункт выдачи заказов, магазин, фрукты/овощи, шоу рум, салон красоты, бьюти услуги, офис, хоз.товары, розница и т.п. На данный момент помещение сдано в аренду. Звоните сейчас, станьте обладателем лучшего предложения! амирхана ямашева меридианная чуйкова лаврентьева	32,9	197 568	6 500 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/torgovaya_ploschad_120_m_2247642824	Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 51А	Продаю павильон, с договором земли на 10 лет и двумя арендатором. Помещение расположено в жилом массиве на первой линии, оживленная улица, высокий пеший и Авто трафик. Рядом остановки общественного транспорта. С арендатором заключён долгосрочный договор. Все коммуникации. Арендатор - крупная региональная сеть пекарен. В данном помещении арендатор работает более 5 лет. Помещение правильной формы, с большим стеклянными окнами на фасаде. Все коммуникации в наличии. Отличный вариант для вложения средств. Окупаемость 12 лет. Готовый арендный бизнес. Не требует дополнительных вложений.	120,0	166 667	20 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
-------	---------------------	-------	---------------------------------------	----------------	-------------------------	-------------------------

		40 лет Октября 4				
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_2165_m_2802856_343	Республика Татарстан, Казань, Горьковское ш., 49	Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии! Продам торговое помещение: по адресу г. Казань, ул. Горьковское Шоссе д. 49. Общая площадь: 1957 м2, с возможностью увеличения площади здания, с земельным участком в собственности. Готовый арендный бизнес. Объект включает в себя: торговые, складские помещения. Комплекс оснащен всеми системами инженерных коммуникаций (теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение общей мощностью 120 кВт, вентиляция) системами оповещения пожарной безопасности, видео наблюдения. Собственная котельная позволяет иметь доступ к теплоснабжению и горячему водоснабжению круглый год без ограничений. Перед зданием расположена большая парковка. Объект расположен на въезде в г. Казань. Имеет удобные подъездные пути с трассы М7, хорошую транспортную развязку, высокий автомобильный и пешеходный трафик, что делает помещение максимально рентабельным для любой сферы деятельности. Рядом пролегают улицы Можайского, Болотникова. Район активно развивается, в непосредственной близости находятся промышленные, производственные предприятия, автозаправки, торговые, офисные помещения, такие как автосалон Автосеть.РФ, строительный магазин Мегастрой, склад канц.товаров Комус. 1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.	2 165,0	94 688	205 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_2486_m_2802901_576	Республика Татарстан, Казань, Горьковское ш., 49	Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии! Продам торговое помещение: по адресу г. Казань, ул. Горьковское Шоссе д. 49. Общая площадь: 2278 м2, с возможностью увеличения площади здания, с земельным участком в собственности. Готовый арендный бизнес. Объект включает в себя: торговые, складские помещения. Комплекс оснащен всеми системами инженерных коммуникаций (теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение общей мощностью 120 кВт, вентиляция) системами оповещения пожарной безопасности, видео наблюдения. Собственная котельная позволяет иметь доступ к теплоснабжению и горячему водоснабжению круглый год без ограничений. Перед зданием расположена большая парковка. Объект расположен на въезде в г. Казань. Имеет удобные подъездные пути с трассы М7, хорошую транспортную развязку, высокий автомобильный и пешеходный трафик, что делает помещение максимально рентабельным для любой сферы деятельности. Рядом пролегают улицы Можайского, Болотникова. Район активно развивается, в непосредственной близости находятся промышленные, производственные предприятия, автозаправки, торговые, офисные помещения, такие как автосалон Автосеть.РФ, строительный магазин Мегастрой, склад канц.товаров Комус. 1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.	2 486,0	110 619	275 000 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_11000_m_2803670287	Республика Татарстан, Казань, Горьковское ш., 49	Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии! Продам коммерческий объект: по адресу г. Казань, ул. Горьковское Шоссе д. 49. Общая площадь: 5000 м2, с возможностью увеличения площади здания, с земельным участком в собственности. Готовый арендный бизнес. Объект включает в себя: торговые, складские, офисные, а также производственные помещения с отдельными входными группами с доступом 24/7. Комплекс оснащен всеми системами инженерных коммуникаций (теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение общей мощностью 120 кВт, вентиляция) системами оповещения пожарной безопасности, видео наблюдения. Собственная котельная позволяет иметь доступ к теплоснабжению и горячему водоснабжению круглый год без ограничений. Перед зданием расположена большая парковка.	11 000,0	64 545	710 000 000

		<p>Объект расположен на въезде в г. Казань. Имеет удобные подъездные пути с трассы М7, хорошую транспортную развязку, высокий автомобильный и пешеходный трафик, что делает помещение максимально рентабельным для любой сферы деятельности. Рядом пролегают улицы Можайского, Болотникова. Район активно развивается, в непосредственной близости находятся промышленные, производственные предприятия, автозаправки, торговые, офисные помещения, такие как автосалон Автосеть.РФ, строительный магазин Мегастрой, склад канц.товаров Комус. В данный момент заключены договора аренды с надежными арендаторами - давно и успешно работают, стабильно оплачивают аренду без задержек. 1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.</p>			
--	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости торгового назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, стоимость предложений по состоянию на 14.08.2023г. составляет **от 150 000 рублей за кв.м., до 197 568 рублей за кв.м.** для объекта оценки расположенного по ул.Мусина 61Б и **от 64 545 рублей за кв.м., до 110 619 рублей за кв.м.** для объекта оценки расположенного по ул. 40 лет Октября, д.4.

Следует отметить, что в случае с объектом по ул. Мусина, д. 61Б в процессе мониторинга выявлены предложения с гораздо более меньшим размером площадей – от 32,4 до 165 кв.м., что существенно искажает стоимость 1 кв.м. в сторону увеличения по сравнению с объектом оценки. В случае с объектом оценки расположенным по ул. 40 лет Октября, д.4 в процессе мониторинга были выявлены предложения с гораздо большими размерами площадей – от 2 165 кв.м. до 11 000 кв.м., что также существенно искажает стоимость 1 кв.м., но уже в сторону уменьшения.

Изучение рынка торговой недвижимости в местах расположения объектов оценки показало недостаточность предложений о ценах и отсутствие информации о совершённых сделках. По указанным причинам Оценщиком было принято решение отказаться от применения Сравнительного подхода.

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: 68 605 000 (ШЕСТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 11 434 166,66 (ОДИННАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ СТО ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 66 КОПЕЕК) 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	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9	23 219 666,67	4 643 933,33	27 863 600
2	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв. №7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	789,2	33 951 166,67	6 790 233,33	40 741 400
Итого:			57 170 833,34	11 434 166,66	68 605 000

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)

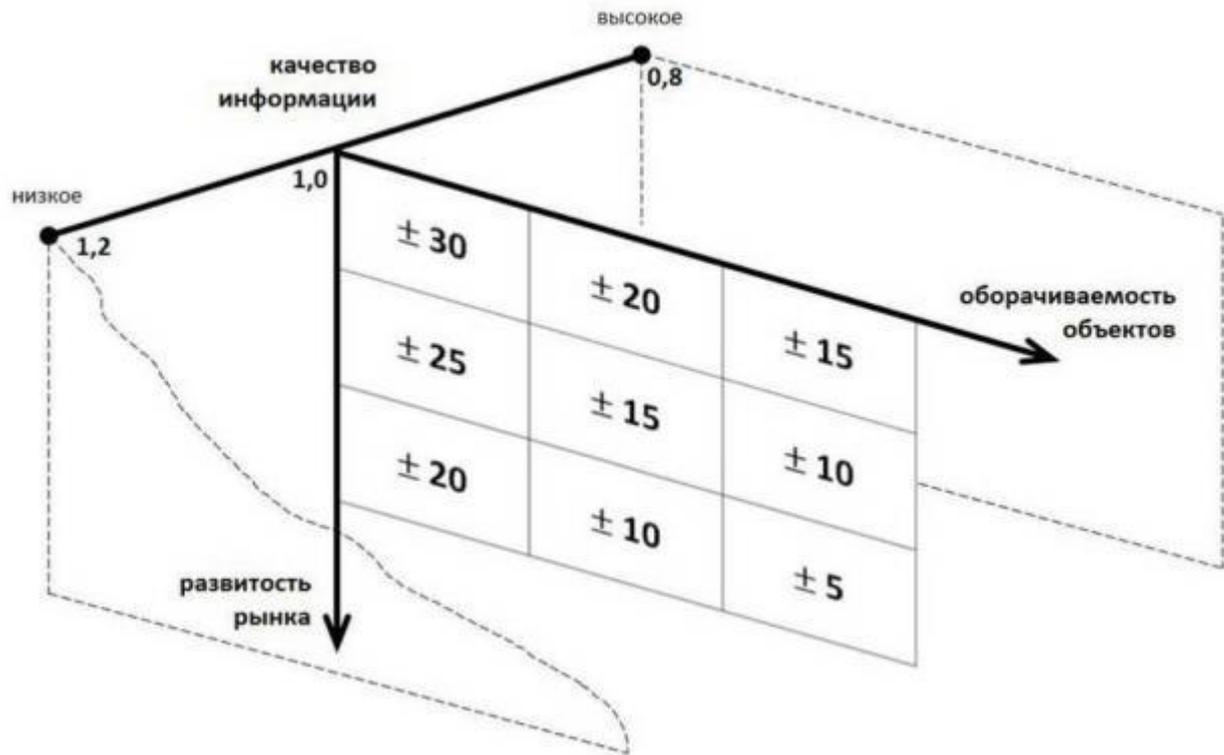
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; 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	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	27 863 600	30 649 960	25 077 240
2	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м., инв. № 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	40 741 400	44 815 540	36 667 260
	ИТОГО	68 605 000	75 465 500	61 744 500

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:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
ВИД ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:090412:19		
Номер кадастрового квартала:	16:50:090412		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.02.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7515; Кадастровый номер 16:50:090412:0:10 11.02.2011 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Условный номер 16:50:03:00355:002		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, город Казань, улица 40 лет Октября, дом 4		
Площадь:	789,2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Магазин №415		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1973		
Год завершения строительства:	1973		
Кадастровая стоимость, руб.:	31938758,27		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:090412:2		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
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		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B056B7401CE382DB376A5C8C8423108
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

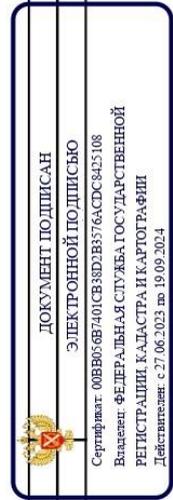
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:090412:19
Виды разрешенного использования:	магазины
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	24129, образованием части здания с кадастровым номером 16:50:090412:19, 88, 2021-12-20 6412, Мухаметзянов Шамиль Рашигович, 044-089-445 60, 04.02.2022, 0152, Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья, образованием части здания с кадастровым номером 16:50:090412:19 и исправлением реестровой ошибки, 88, 2021-12-20 20656, Шакирова Мария Юрьевна, 12362765855, 15.06.2023, Ассоциация СРО «МСКИ», изменением сведений о составе и планировке помещений в здании, местоположении границ здания с кадастровым номером: 16:50:090412:19, расположенном по адресу: Р.Т. г. Казань, ул. 40 лет Октября, д. 4, 388, 2023-06-07 Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Особые отметки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524
Получатель выписки:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 00B8056B7401C8382B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:090412:19			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Закрывать паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/125/2013-173 15.04.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:		Аренда 06.05.2022 13:04:49 16:50:090412:19-16/203/2022-9 Срок действия с 04.04.2022 по 31.05.2031 Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475 данные отсутствуют Договор перевода прав и обязанностей №КзФ/52691/21 по договору аренды недвижимости имущества от 19.01.2022 г., № 918/01/2022, выдан 08.04.2022 Дополнительное соглашение к Договору перевода прав и обязанностей №КзФ/52691/21 от 08.04.2022 по договору аренды недвижимого имущества №918/01/2022 от 19.01.2022, № 1, выдан 09.12.2022 Дополнительное соглашение к Договору №918/01/2022 от 19.01.2022 года., выдан 22.05.2023, дата государственной регистрации: 27.07.2023, номер государственной регистрации: 16:50:090412:19-16/203/2023-12



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Сертификат: 00B8056B7401C8382B376ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

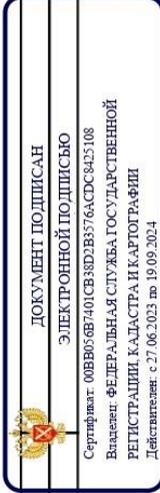
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:090412:19			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:			
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.04.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/125/2013-173	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", выдан 08.02.2009	
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009	



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376A6DC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:090412:19			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют Аренда 01.03.2022 08:31:43 16:50:090412:19-16/203/2022-4 Срок действия с 19.01.2022 по 31.05.2031 Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475 данные отсутствуют Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества № 918/02/2022 от 19.01.2022г. № КЗФ/52628/21, выдан 11.02.2022 данные отсутствуют данные отсутствуют	
ПОЛНОЕ наименование должности			
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>			
инициалы, фамилия			

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:090412:19			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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: 00B8056B7401C838D2B376ACDC8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 13	
14.08.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:090412:19
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:400	Условные обозначения:
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB382B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

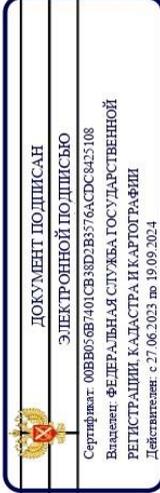
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3
Всего листов выписки: 13	
14.08.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:090412:19	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	479424.54	1300062.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	479424.41	1300062.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	479424.16	1300062.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	479416.45	1300097.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	479416.71	1300097.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479416.54	1300098.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	479414.39	1300097.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	479413.88	1300099.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	479410.59	1300099.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	479411.1	1300096.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479391.39	1300092.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	479391.53	1300091.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
инициалы, фамилия	

Здание		вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13			
14.08.2023г.						
Кадастровый номер: 16:50:090412:19						
13	479391.77	1300091.94	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	479398.4	1300061.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	479396.74	1300061.02	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	479397.4	1300057.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	479397.79	1300058.04	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	479397.81	1300057.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	479399.13	1300058.03	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	479399.28	1300057.34	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	479399.03	1300057.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	479399.18	1300056.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	479424.54	1300062.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ наименование должности	ИННИЦИАЛЫ, фамилия
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:090412:19	

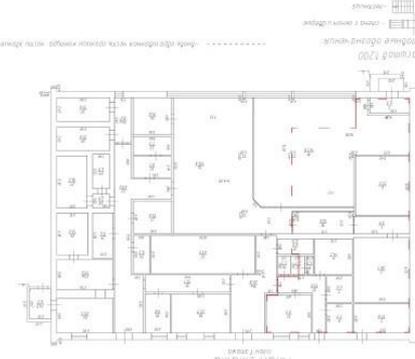
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства Система координат 16.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	данные отсутствуют	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

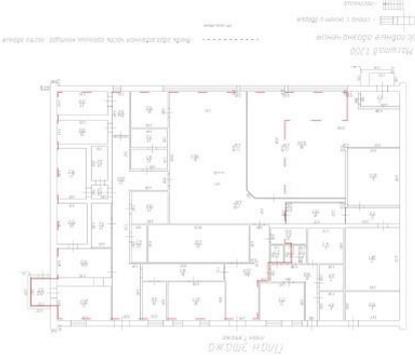
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:090412:19			
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
			
Масштаб 1:200			
Условные обозначения:			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108		Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
инициалы, фамилия		инициалы, фамилия	

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 2
Всего листов раздела 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:090412:19	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)	Учетный номер части: 2
	
Масштаб 1:200	
Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание	
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 1
Всего листов раздела 6.1: 1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 13	
14.08.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:090412:19	

Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Общие сведения о части объекта недвижимости		Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	площадь	236.2	в квадратных метрах	Нежилые помещения 1-го этажа №№1,16,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 и часть помещений №№1а,1в,10,12 образуют часть здания №ЧЗ2.	16:50:090412:19-16/203/2022-1, 2022-02-08	
	протяженность	0	в метрах			
	объем	0	в кубических метрах			
2	площадь	553	в квадратных метрах	Нежилые помещения 1-го этажа №№14,16,16а,18,19,20,21,22,24,24а,24б,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,34а,35 и часть помещений №№1а,1в,12,13 образуют часть здания №ЧЗ1	16:50:090412:19-16/203/2022-6, 2022-04-04	
	протяженность	0	в метрах			
	объем	0	в кубических метрах			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 00B8056B7401C838D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

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:

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 : 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.08.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:110417:9464		
Номер кадастрового квартала:	16:50:110417		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2000; Условный номер 16:50:05:01450:001		
Местоположение:	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Мусина, дом 61Б		
Площадь:	693,9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2473295,53		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110417:108		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
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:	магазины		

Раздел 1 Лист 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ



Сертификат: 00B8056B7401C838D2B376ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 4
14.08.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:110417:9464	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	
Сведения о кадастровом инженере:	
20656, Шакирова Мария Юрьевна, 123-627-658 55, СРО КИ Ассоциация СРО «МСКИ», 15.06.2023, изменением сведений о составе и планировке помещений в здании, местоположении границ здания с кадастровым номером: 16:50:110417:9464, расположенном по адресу: РТ, г. Казань, ул. Мусина, д. 61Б, 387, 2023-06-06	
Статус записи об объекте недвижимости:	
Особые отметки:	
Получатель выписки:	

Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 -

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

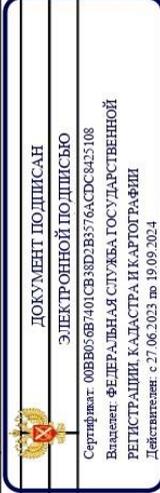
Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя).

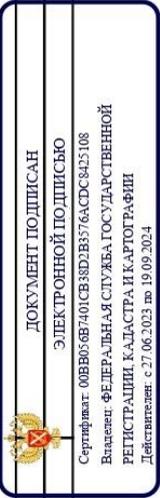
Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГИ ИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:9464			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/096/2011-366 26.01.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.01.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/096/2011-366
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB382B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>			
			инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:9464			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:	данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют Аренда 22.12.2021 11:30:15 16:50:110417:9464-16/203/2021-4 Срок действия с 08.12.2021 по 31.05.2031 Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475 данные отсутствуют Договор перевода прав и обязанностей КзФ/49512/21, выдан 15.12.2021 данные отсутствуют данные отсутствуют	
ПОЛНОЕ наименование должности			
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>			
инициалы, фамилия			

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:9464			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
14.08.2023г.	Всего разделов: 4
Кадастровый номер:	16:50:110417:9464
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

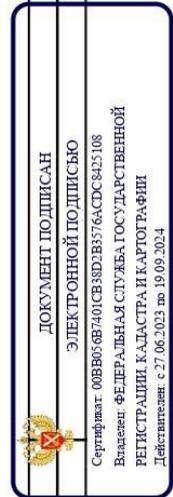
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 4
14.08.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:110417:9464	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	480404.69	1305642.69	4	5	6	7
1	480404.69	1305642.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480395.92	1305642.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	480395.93	1305648.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	480384.23	1305648.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	480384.22	1305642.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	480373.99	1305642.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480373.96	1305617.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480404.66	1305617.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	480404.69	1305642.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют



ПОЛНОЕ наименование должности

инициалы, фамилия

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:9464			

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства Система координат 16.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 00B8056B7401C838D2B376ACDC8425108
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024
	инициалы, фамилия



ул.40 лет Октября, 4



ул. Мусина, 61Б

Аналоги и мониторинг

The image shows two screenshots of the Avito website. The top screenshot displays search results for commercial real estate in Kazan. It features a list of three properties on the left and a map on the right. The first property is a 2165 m² commercial plot for sale for 205,000,000 rubles. The second property is a 2486 m² commercial plot for sale for 275,000,000 rubles. The third property is a free-use plot of 1100 m² for sale for 710,000,000 rubles. The bottom screenshot shows a detailed view of the first property, including its location on Gorьkovskoe sh., 49 in the Kirovsky district of Kazan. The price is 205,000,000 rubles, with a price per square meter of 94,688 rubles. The property details include: entrance from the street, separate entrance, total area of 2165 m², and ground floor. The finishing is clean, and the heating is autonomous. The type of deal is a sale, and the property is ready for occupancy. The seller is AN "Atlantis", a company established in November 2010, with verified documents. The contact person is Olga.

www.avito.ru Торговая площадь, 2486 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в...

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 2486 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

275 000 000 ₹ ▾
110 619 ₹ за м²

8 986 720-43-40

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Горьковское ш., 49
р-н Кировский



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН "Атлантик"
Компания
На Авито с ноября 2010
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ольга

www.avito.ru Свободного назначения, 11000 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимост...

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 11000 м²
Этаж: 2
Отделка: чистовая

Мощность электросети: 500 кВт, можно
увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

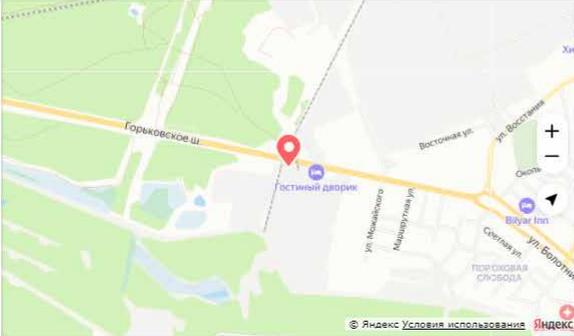
710 000 000 ₹ ▾
64 545 ₹ за м²

8 917 392-19-32

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Горьковское ш., 49
р-н Кировский



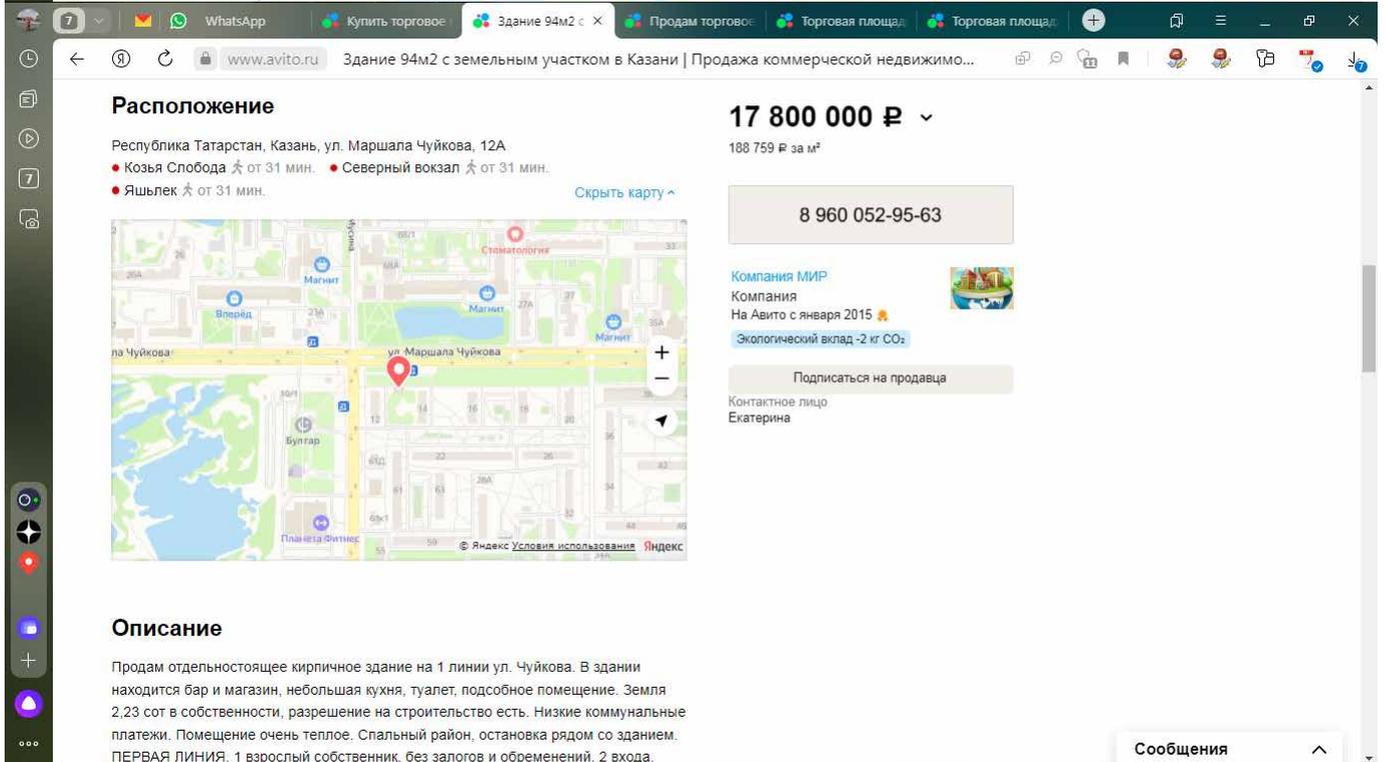
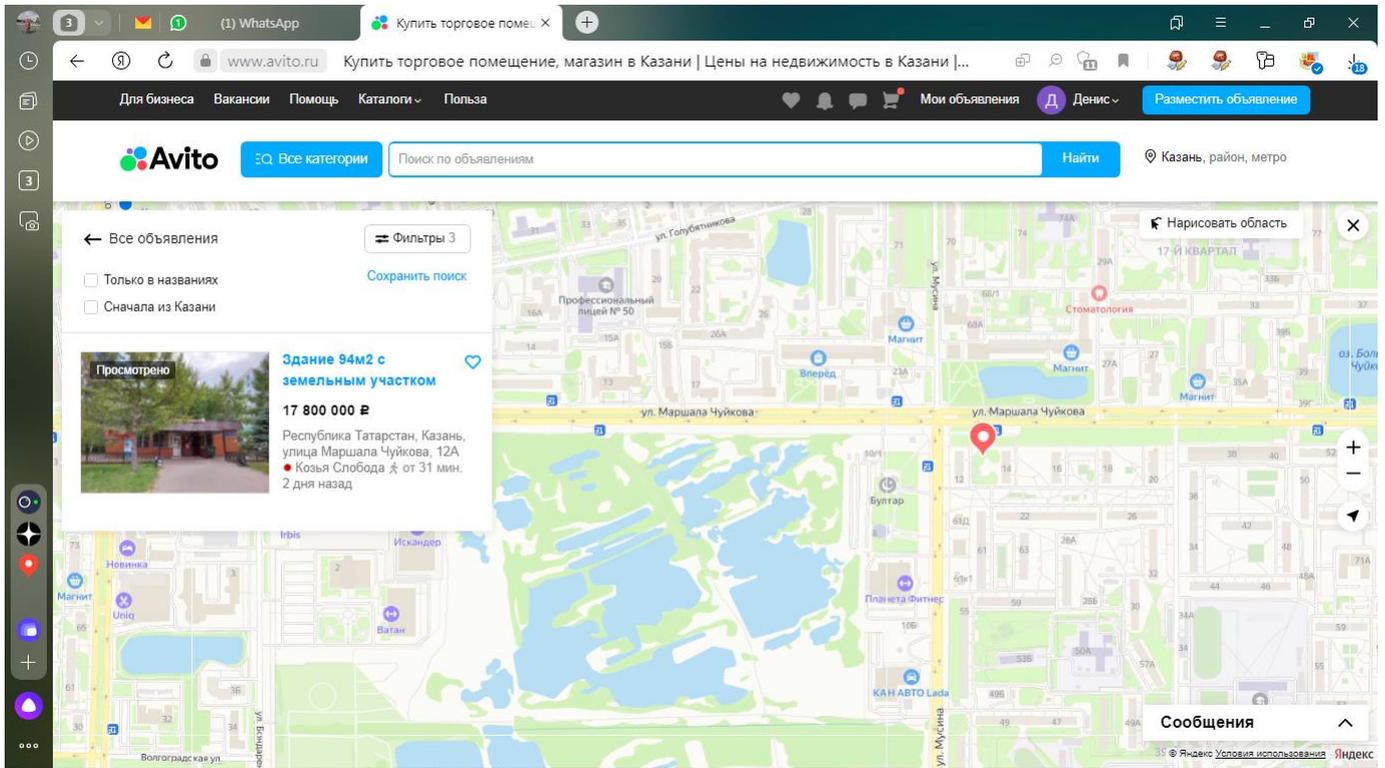
Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН "Атлантик"
Компания
На Авито с ноября 2010
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Ольга



Республика Татарстан, Казань, ул. Мусина, 59Е

- Козья Слобода от 21-30 мин.
- Яшьлек от 31 мин.
- Северный вокзал от 31 мин.



6 500 000 ₹
197 568 ₹ за м²

8 917 932-35-12

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"
Компания
На Авито с апреля 2015
Рейвизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Шакиров Ильяс

Описание

Продаётся торговое помещение по адресу ул.Мусина д.59Е

Помещение расположилось на 1-й линии, напротив ТРЦ Парк Хаус. Въезд с дороги прямо к помещению, отдельный вход, место под вывеску, отличный обзор на объект, доступ 24/7.

Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 51А

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



20 000 000 ₹
166 667 ₹ за м²
или предложите свою цену

8 986 900-72-09

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Марат
Компания
На Авито с октября 2017
Завершено 73 объявления
Рейвизиты проверены

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Описание

Продаю павильон, с договором земли на 10 лет и двумя арендатором. Помещение расположено в жилом массиве на первой линии, оживленная улица, высокий пеший и Авто трафик. Рядом остановки общественного транспорта. С арендатором заключён долгосрочный договор. Все коммуникации. Арендатор - крупная региональная сеть пекарен. В данном помещении арендатор работает более 5 лет.

Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 25
 ● Козья Слобода от 31 мин. ● Яшьлек от 31 мин.
 ● Северный вокзал от 31 мин.

24 750 000 ₽
 150 000 ₽ за м²

8 912 851-31-92

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

Описание
 Продаётся помещение 165 м². Рядом находится продуктовый магазин Арыш мае, стоматология, Магнит.

О здании
 Готовность: в эксплуатации
 Удалённость от дороги: первая линия

Сообщения



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»**

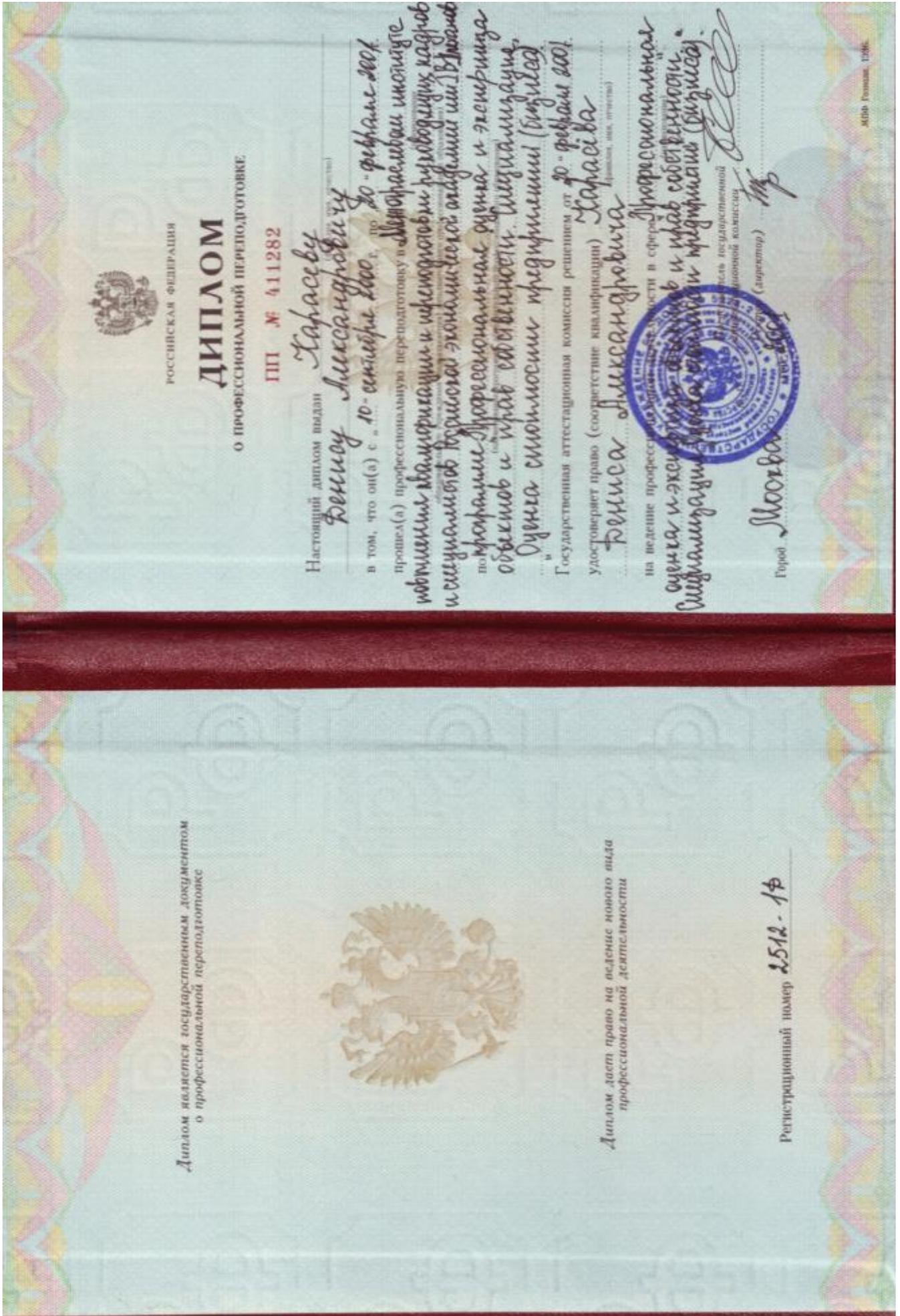
Ворончихин Д.В.

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 1115

Дата выдачи: 4 июля 2019 г.





**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 «Центр» Москва 2021 г., № 12 № 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.)