

2023

Отчет

№ ПИФ-001/12-2023

об определении справедливой
(рыночной) стоимости недвижимого
имущества

Дата оценки: 13 августа 2023 года

Дата составления отчета: 13 августа 2023 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
13.08.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«13» августа 2023 года



Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №12 от 09.08.2023 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с заданием на оценку №12 от 09.08.2023 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1- ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	375,6
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	574,1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

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

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1- ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 750 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	38 899 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1- ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 750 000	5 550 000	33 300 000
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	38 899 000	7 779 800	46 678 800
Итого		66 649 000	13 329 800	79 978 800

66 649 000 рублей (без НДС)

(Шестьдесят шесть миллионов шестьсот сорок девять тысяч) руб.

или:

79 978 800 рублей (с НДС)

(Семьдесят девять миллионов девятьсот семьдесят восемь тысяч восемьсот) руб.

Оценщик:

Н. В. Гордеева

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе,

чем это предусмотрено договором и задание на оценку.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете	7
1.1. Задание на оценку	7
1.1.1. Объект оценки	7
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки	7
1.1.3. Цель оценки	7
1.1.4. Задача оценки	7
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	7
1.1.6. Определяемый вид стоимости	8
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)	8
1.1.8. Срок проведения оценки	8
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	9
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
1.2. Реквизиты Исполнителя	11
1.3. Оценщики и специалисты	11
1.4. Реквизиты Заказчика	12
1.5. Основание проведения оценки	12
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	12
1.7. Форма Отчета	12
1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	12
1.9. Заключение специальных экспертиз	13
1.10. Термины и определения	13
2. Сведения об Объекте оценки	18
2.1. Характеристика Объекта оценки	18
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	19
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	19
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки	20
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	23
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	23
3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-мае 2023 года	28
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	32
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект	33
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	35
3.6. Анализ наиболее эффективного использования	36
4. Процесс оценки	38
4.1. Порядок проведения оценочных работ	38
4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке	38
4.3. Доходный подход	38
4.4. Сравнительный подход	40
4.5. Затратный подход	41
4.6. Согласование результатов	43
4.7. Сравнительный подход	43
4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания	45
4.9. Введение корректировок	47
4.10. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения	50

4.11. Введение корректировок	53
4.12. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	56
5. Итоговое заключение	57
5.1. Сертификат качества	57
5.2. Итоговое заключение о стоимости	59
6. Приложения.....	60
6.1. Документы Оценщика	60
6.2. Объявления СМИ.....	67
6.3. Документы на Объект оценки	75

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1- ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	375,6
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	574,1

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ¹ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

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

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

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

1.1.8. Срок проведения оценки

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

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

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

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

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

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

- Выписка из ЕГРН на здание от 13.02.2023г.
- Выписка из ЕГРН на нежилое помещение от 14.02.2023г.

1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

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

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

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

Таблица 4. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные

стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

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

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 5. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.
Сведения о страховании юридического лица	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица оценочной деятельности (юридическое лицо: ООО «ФАЦ «Эксперт») № 4991R/776/50019/23, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 05.08.2023 по 04.08.2024. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов руб.).

1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) №2300SB40R4298, выданный организацией: САО «ВСК». Период страхования с 01.06.2023 по 31.05.2026. Страховая сумма 300 000,00 (триста тысяч руб.).

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500010/23, выданный организацией: Акционерное Общество «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2023 по 21.06.2024. Страховая сумма 10 000 000,00 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 21 год.

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

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

Независимость оценщика.

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

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

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

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

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

Место нахождения: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11,
офис 6
ИНН 7716580524
КПП 165501001
ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №12 от 09.08.2023 к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001/12-2023. Датой составления Отчета является 13 августа 2023 г.

1.7. Форма Отчета

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

1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних

организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

1.9. Заключение специальных экспертиз

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

1.10. Термины и определения

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из

саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной

стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 6. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	375,6
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	574,1

Таблица 7. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 375,6 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства)
Назначение	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных	1
Местоположение	Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А
Площадь, м ²	375,6
Кадастровый номер	16:50:280563:836
Кадастровая стоимость, руб.	3 730 369,06
Год завершения строительства	2018
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16:50:280563:836-16/001/2019-10
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	25.11.2021 14:19:18
номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/203/2021-22
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2021 по 31.05.2031 с 10.11.2021 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №254/01/2021 от 10.11.2021 г., № КзФ/44608/21, выдан 18.11.2021
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	15.03.2019 12:19:04
номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/001/2019-9
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", выдан 08.02.2009
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 13.02.2023г.

Таблица 8. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 574,1 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения
--

Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое
Тип этажа, на котором расположено помещение	Этаж № 1
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001
Площадь, м ²	574,1
Кадастровый номер	16:50:171126:81
Кадастровая стоимость, руб.	2 228 593,05
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16-16/041-16/097/003/2016-7449/1 06.06.2016 11:48:28
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	25.11.2021 16:02:26
номер государственной регистрации:	16:50:171126:81-16/203/2021-25
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2021 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ТАНДЕР", ИНН: 2310031475
основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей, № КзФ/44158/21, выдан 18.11.2021
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	09.06.2016 11:11:56
номер государственной регистрации:	16-16/041-16/097/003/2016-7449/2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.06.2016 по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 14.02.2023г.

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение оцениваемого имущества

Местоположение здания: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А.

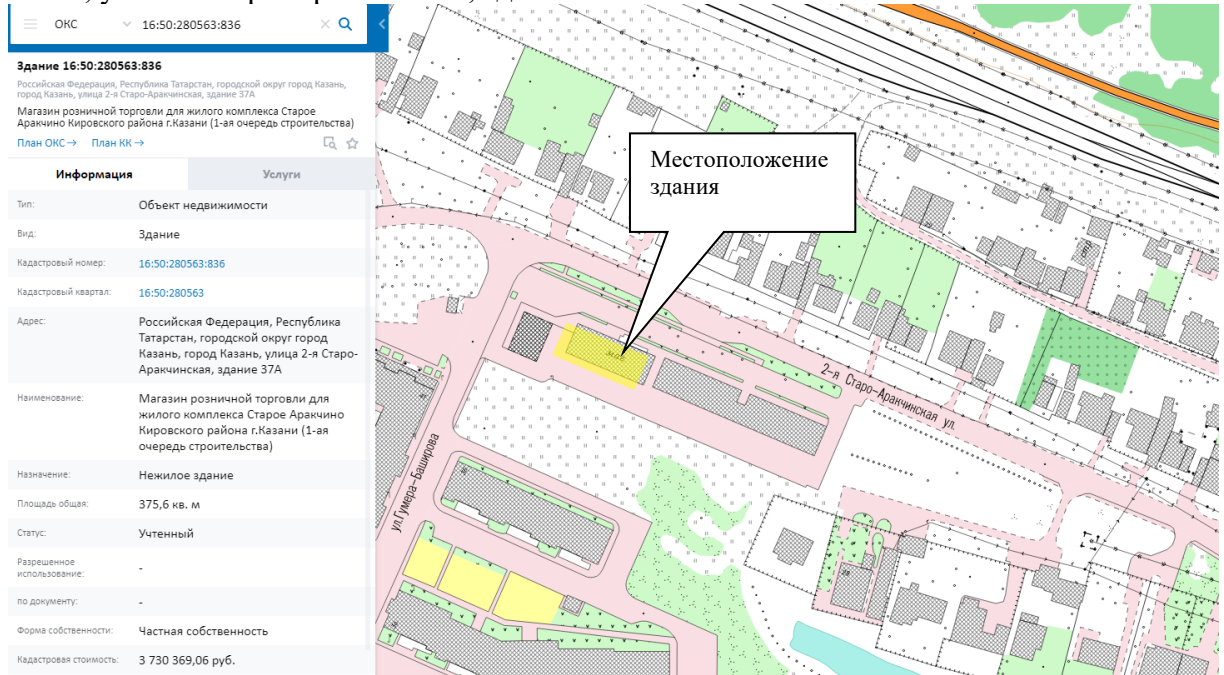


Рис 1. Местоположение здания

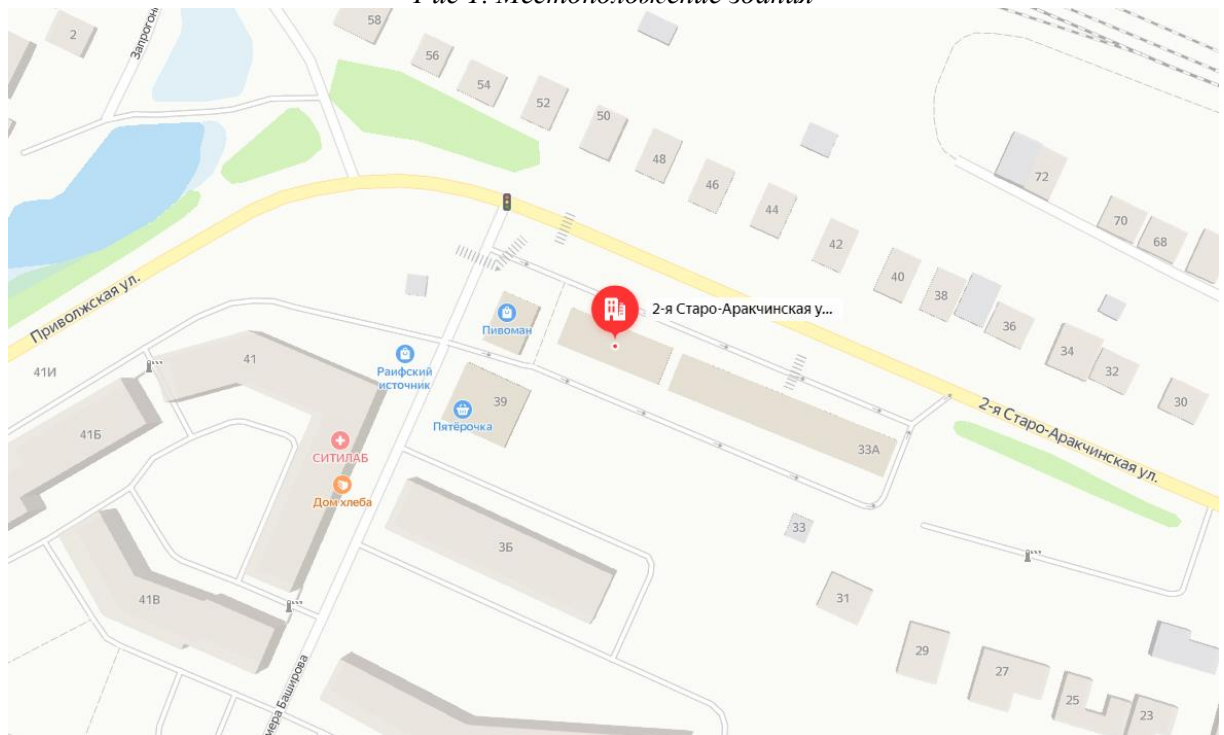


Рис 2. Местоположение здания

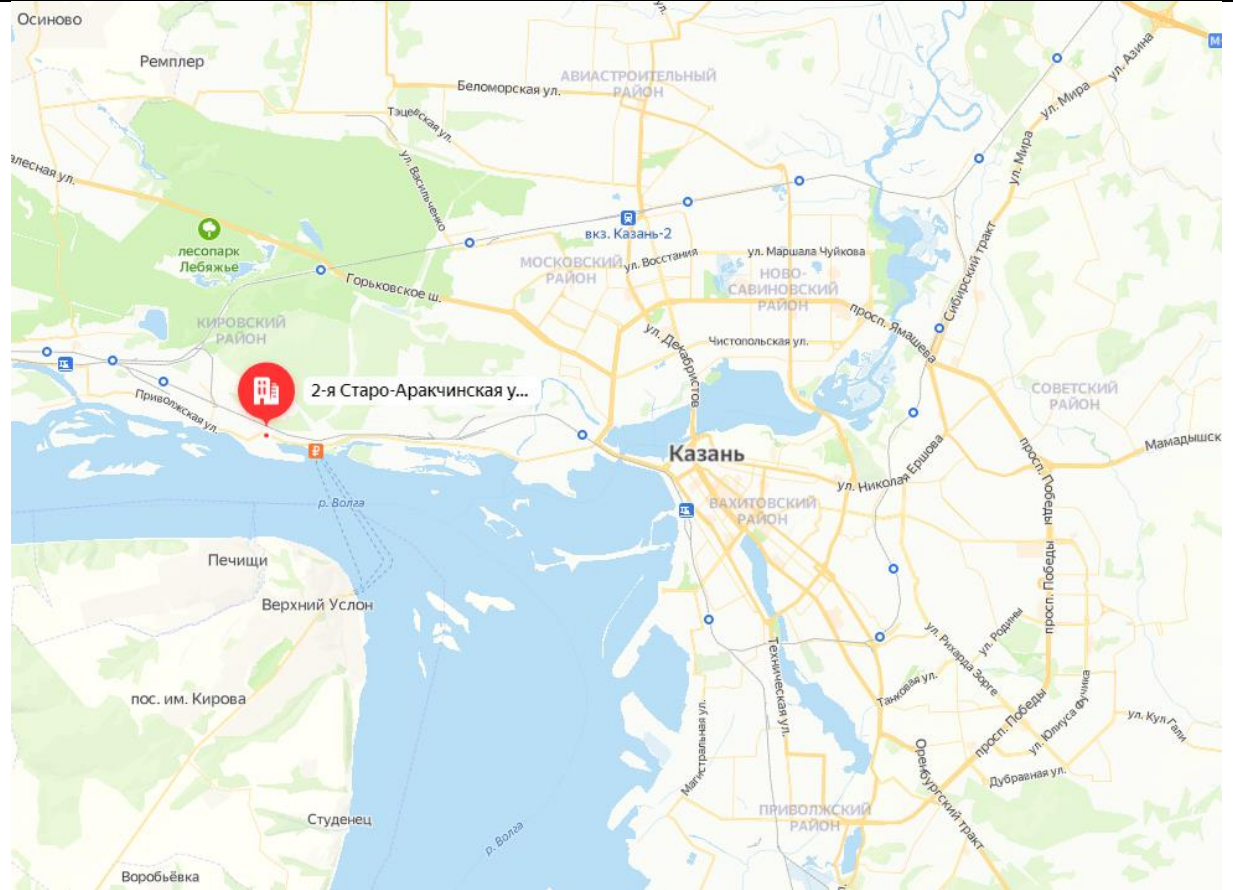


Рис 3. Местоположение здания
Местоположение помещения: РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108.

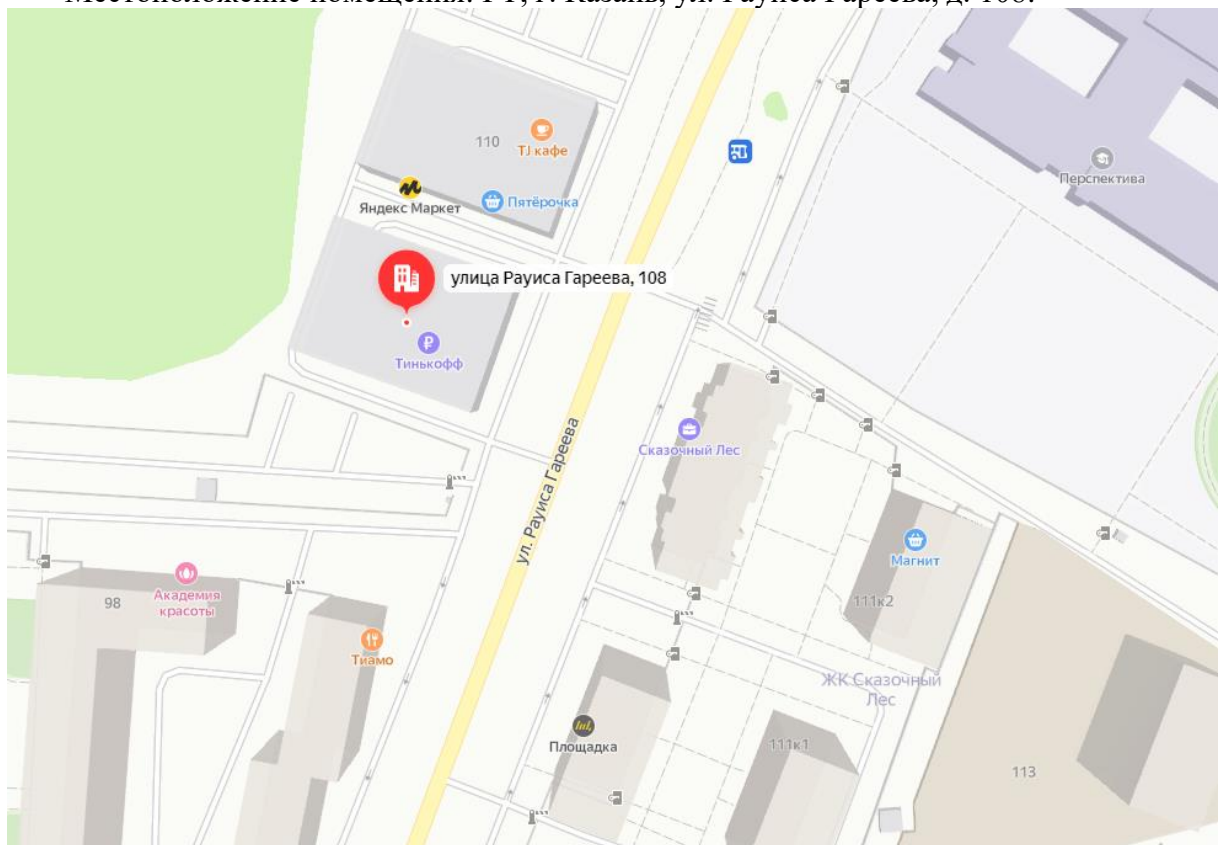


Рис 4. Местоположение помещения

Отчет №ПИФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

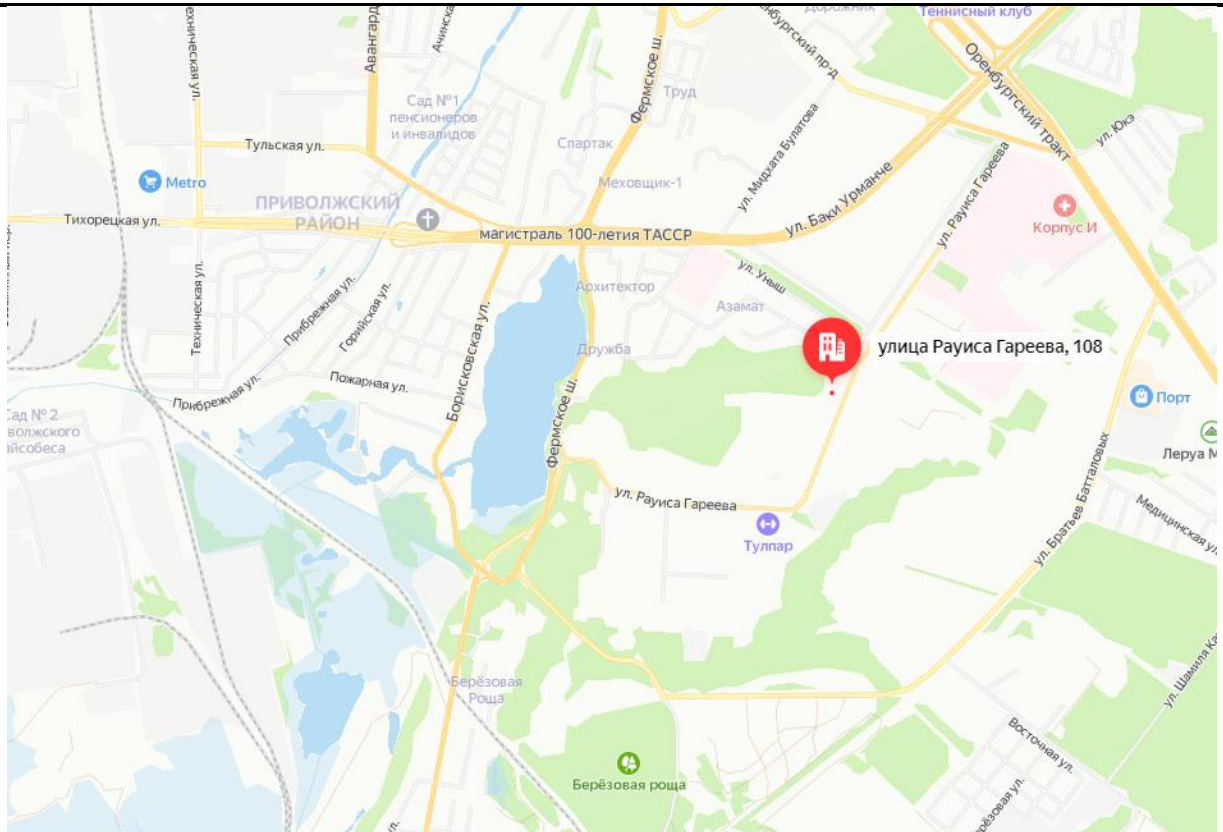


Рис 5. Местоположение помещения

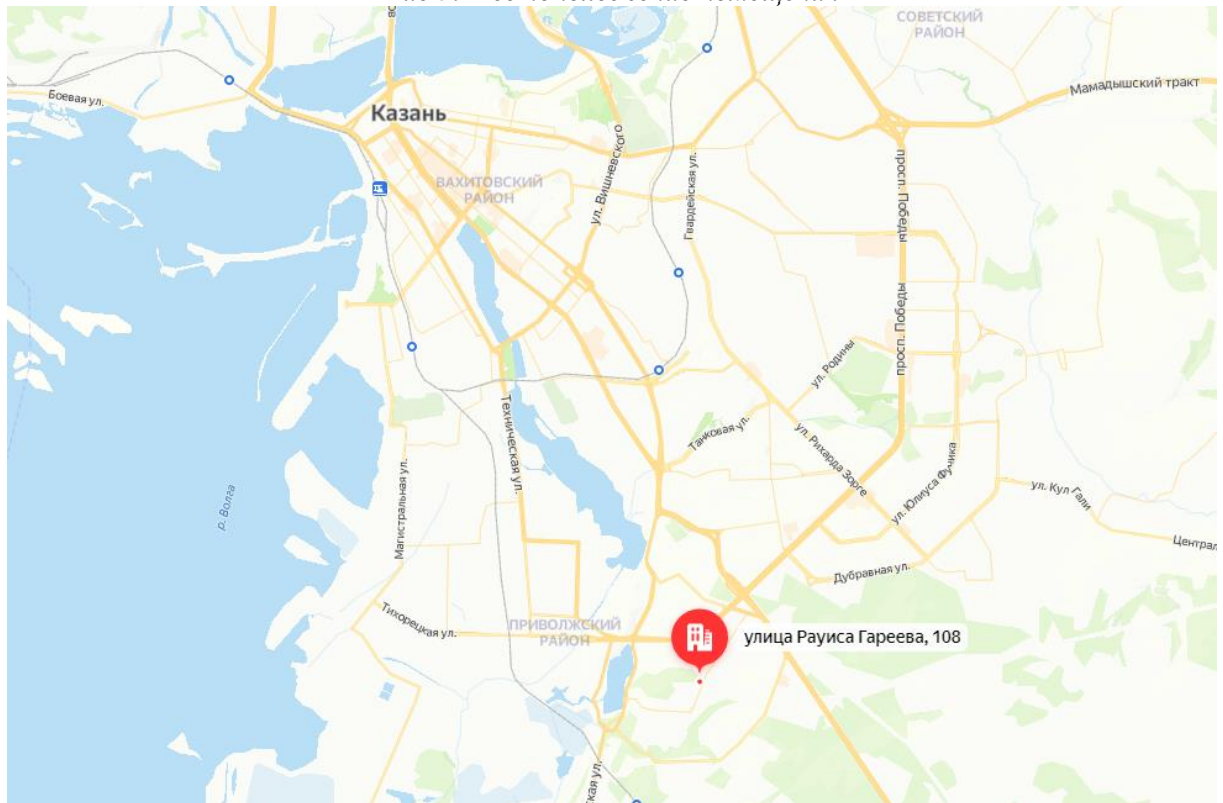


Рис 6. Местоположение помещения

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

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

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

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 науку. 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.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем интенсивного использования 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 НАТО 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, Грузия, Сирия, Украина). Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и разложение единства 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 внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир 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.

Основные экономические показатели России

положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 кв.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
№		21/20	22/21	1плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-июнь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+2,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,9
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+9,2
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-0,9
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+18,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,5
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема т/о):	+4,3	-0,1	+1,4
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,4
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+8,6
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+1,1
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,8
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,7

(в рублях в текущих ценах)			
		22/21г., %	янв-май 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-21,3
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-21,3
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,4 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-30,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-55,7
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+14,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-28,7
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+30,9
	- одежды		+24,8
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+1,3
	- химические производства (около 3,2%)		-70,1
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-55,9
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+60,5
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.06.	+3,3	+19,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолжк	4,4 % от кредиторск
18.	Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.06.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.07.	+10,0	+16,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 50%)	+18,1	+21,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР), на 28.07.23г.: 594,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.07.23г.: 12,67 трлн. руб. или 145,6 млрд. долл. США (8,4 % от ВВП)	-18,8	+17,6
22.	Государственный внешний долг , на 01.06.23г. 56,2 млрд. долл. США	-3,9	-3,3

Выводы и перспективы российской экономики

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

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-июне 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание.

Общий результат пока недостаточно положительный: значительное снижение доходов предприятий в сельском хозяйстве, добыче ископаемых, в торговле, в химическом и металлургическом производстве, что объясняется санкционным давлением со стороны США. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но пока не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к закрепитости населения.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой

поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет уверенность в дальнейшем улучшении экономической перспективы.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине низкой экономической активности предпринимательства в условиях низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости. Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и СНТ строительства. Всегда востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромный госдолг и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю

стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость, совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

6. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.08.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт

3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-мае 2023 года²

Производство товаров и услуг

В январе-мае 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 3845,0 млрд. рублей, что в действующих ценах на 2,1% меньше показателя января-мая 2022 года. Индекс промышленного производства в январе-мае 2023г. по сравнению с январем-маем 2022г. составил 102,5%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-мае 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 101,9%; обрабатывающие производства - 103,0%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 103,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 86,8%.

В январе-мае 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 1723,5 млрд. рублей, что по сравнению с январем-маем 2022г. составило 84,5%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 20,0%, производство кокса и нефтепродуктов – 22,1%, производство химических веществ и химических продуктов – 11,3%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 11,4%, производство пищевых продуктов – 6,9%.

² https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3810873.pdf



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-мае 2023г. составил 165,8 млрд рублей, или 123,8% к уровню января-мая 2022г.

За январь-май 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 65,4 млрд рублей, или 135,3% к уровню января-мая 2022г

Жилищное строительство

В январе-мае 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 1917,8 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 110,2% к уровню января-мая 2022г. Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 19895 квартир общей (полезной) площадью 1006,9 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 6686 индивидуальных жилых домов общей площадью 910,9 тыс. кв. метров., что составило 47,5% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 136,2 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

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

	Январь-май 2023г.	В % к январю- маю 2022г.
Амбулаторно-поликлинические организации, посещение в смену	180	в 7,8 р.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	280,0	-
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м	540,0	-
Торгово-развлекательный центр, кв.м.	855,0	6,1
Гостиницы, место	34	-
Музей, единиц	1	-
Бани, мест	25	в 4,2 р.

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-мае 2023г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 50,4 км., тепловые сети – 2,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-мае 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 89,3 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-мая 2022г. – 103,7%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец мая 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 923,9 тыс. голов (на 1,1% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров - 325 тыс. голов (на 0,9% больше), свиней - 470,6 тыс. голов (на 8% меньше), овец и коз - 344,6 тыс. голов (на 1,4% меньше), птицы - 19117,7 тыс. голов (на 0,5% больше).

К концу мая 2023г. на хозяйства населения приходилось 31,0% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 31,0% коров), 4,1% свиней, 82,7% овец и коз, 17,0% птиц (к концу мая 2022г. соответственно 31,3% (31,3%), 8,0%, 82,8% и 17,3%).

В январе-мае 2023г. по сравнению с январем-маем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 9,0%, яиц - на 3,9%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 0,8%.

В январе-мае 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 17,8%, овощей на - 1,3%, молока - на 12,9%, яиц - на 4,4%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-мае 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 5968,1 млн ткм (101,1% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Пассажирыские перевозки

Пассажирыоборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-мае 2023г. составил 564,8 млн пасс-км (107,0% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-мае 2023г. составил 520,3 млрд рублей (105,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2022г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-мае 2023г. составил 130054 рублей.

В январе-мае 2023г. оборот розничной торговли на 92,0% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность

в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в общем объеме оборота розничной торговли составила 8,0%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-мае 2023г. составил 47,1%, непродовольственных товаров – 52,9%.

В январе-мае 2023г. населению республики оказано платных услуг на 167,8 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 5,8% выше аналогичного показателя января-мая 2022г.

В январе-мае 2023г. в структуре объема платных услуг 80,2% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 25,3%, транспортные услуги – 16,2%, бытовые услуги – 14,8%, телекоммуникационные услуги - 7,8%, услуги системы образования – 9,5%, медицинские услуги – 6,6%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-мае 2023г. составил 42,5 млрд. рублей, или 108,4% к уровню января-мая 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе-мае 2023г. составил 24,8 млрд. рублей, или 105,0% к уровню января-мая 2022г.

В январе-мае 2023г. в структуре объема бытовых услуг 84,6% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 34,2%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 36,6%, услуги парикмахерских – 9,4%, ритуальные услуги – 4,4%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в мае 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,4% (в мае 2022г. – 100,4%).

Индекс потребительских цен в январе-мае 2023г. по сравнению с январем-маем 2022г. составил 105,0%.

Индекс цен на продовольственные товары в мае 2023г. к предыдущему месяцу составил 99,6%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-мае 2023г. по сравнению с январем-маем 2022г. составил 77,8%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 85,5%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-апреле 2023г. составила 56144,1 рубля, или 115,6% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-апреле 2023г. составила 109,0% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в марте-мае 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2064,3 тыс. человек, или 53,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2020,8 тыс. человек (97,9% рабочей силы) были заняты в экономике и 43,5 тыс. человек (2,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 61,9%.

На конец мая 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 6,3 тыс. человек (по оценке 0,31% рабочей силы), на конец мая 2022г. - 0,51%), из них 5 тыс. человек получали пособие по безработице (80% от общего числа зарегистрированных безработных).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
 - земли поселений;
 - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
 - земли особо охраняемых территорий и объектов;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.
2. жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
3. коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
 - промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.
 - недвижимость социально-культурного назначения:
 - здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

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

Динамика изменения рынка недвижимости в Республике Татарстан

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

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

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

*Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

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

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

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

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

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

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

В исследуемом периоде (01.09.2021-15.02.2022) отмечается значительный рост среднерыночной стоимости жилой недвижимости. В частности, по сравнению с данными

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

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 9. Скидка на торг

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

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 10. Корректировка на этаж расположения

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

Поправка на уровень отделки

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

Таблица 11. Корректировка на уровень отделки

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

3.6. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

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

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

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

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

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

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

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

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

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

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

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

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

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

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

4. Процесс оценки

4.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

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

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

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

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

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

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

4.3. Доходный подход

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

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;

- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

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

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

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

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

4.5. Затратный подход

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

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

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

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

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

- рыночная стоимость земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

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

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);

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

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

Объект оценки относится к категории административного здания.

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

4.6. Согласование результатов

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

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

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

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

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

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

4.7. Сравнительный подход

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

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

Сравнительный подход к исследованию стоимости недвижимости включает следующие этапы:

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

4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания

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

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

Таблица 12. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Островского, 104	1128	УСН	86 999 000	768	Продается ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ в центре города Казани (1128 кв.м. - выгодное предложение стоимости квадратного метра в данном районе), 2 этажа, мансарда, подвал.ИНФРАСТРУКТУРА: здание размещено на пересечении улиц Островского и Туфана Миннулина, на первой линии. Станции Метро и остановки общественного транспорта в любом направлении. Рядом ИТ-Парк, ТЮЗ им Г.Кариева, Театр кукол Экият, ТОЦ Сувар-Плаза, Бизнес-центр Урбан, Баскет-Холл и т.д.УЧАСТОК: участок правильной прямоугольной формы без уклона, огорожен забором, въезд через шлагбаум, территория выложена брусчаткой. Своя парковка во дворе на 10 машин.ПРОЕКТ: третий этаж мансардный, имеется проект реконструкции мансарды в третий этаж. Подвал свободного назначения. Первый. второй этажи и мансарда находятся в аренде.ДОКУМЕНТЫ: два собственника, юридическое лицо и физическое. Обременений нет.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/266959307/	77 127

Отчет №ПИФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 15	2178,2	260 000 000	216 666 667	1899	Новое четырехэтажное кирпичное здание в историческом центре Казани по адресу: ул. Михаила Худякова, 15. Возможные варианты использования: Здание имеет 4 этажа, включая цокольный и мансардный. Все этажи имеют свободную open-space планировку. Здание может быть использовано как под гостиницу (апарт-отель), так и под бизнес-центр, образовательное учреждение, медицинский центр, представительство. Преимущества: Архитектура здания стилизована под культурно-историческую среду местности, идеально вписывается в общий ансамбль. Острый угол, под которым построено здание, повторяет геометрию улиц, что тоже отсылает к старинным зданиям района. Расположение: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая. Инфраструктура: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, офисы, крупные торговые центры. Район отличается развитой туристической инфраструктурой - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры притяжения: Старо-татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан, пешеходные улицы Баумана и Петербургская, Казанский кремль и другие. Парковка: Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке. Отделка помещений: черновая. Площадь земельного участка: 1899 кв.м. Кад. номер: 16:50:011703:501, 16:50:011703:502.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/288954474/	99 471
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. пр. Ямашева, 38	3000	210 000 000	175 000 000	2524	Отдельно стоящее здание находящееся по адресу: : улица проспект Ямашева, 38. Общая площадь объекта 3000 кв.м. Площадь ЗУ 2 524 кв.м. Основные характеристики: первая линия; высокий автомобильный трафик и пешеходный; своя парковка; В помещении: Телефон. Интернет. Электричество. Отопление. Охрана. Проведено водоснабжение. Пандус. Доступ 24 часа. Есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/255943422/	58 333

4.9. Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- стоимость земельного участка;
- снижение цены в процессе торгов;
- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- на дату продажи (оферты);
- на различие в местоположении;
- площадь;
- на назначение;
- уровень отделки.

Корректировка на стоимость земельного участка

При расчете стоимости здания необходимо рассчитать среднюю стоимость 1 кв.м. земельного участка.

Согласно Мониторингу цен на земельные участки (2021 год) коммерческого назначения в г. Казани, минимальная стоимость земельного участка под административно-торговое назначение, расположенного в Кировском районе, составляет 5 000 рублей за 1 кв.м.

Таким образом, после произведенных расчетов средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка, для объектов-аналогов равна 5 000 рублей.

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоквартирную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	3 – 10 (макс.24)*	1,4 – 3,5	1,2 – 6,8 (макс.10)*
Вахитовский	15 – 30 (мин. 10, макс.52)*	10 – 36	3 – 6	2,9 – 15 (макс. 26)*
Кировский	8 – 25 (макс.30)*	5 – 16 (мин.3, макс. 22)*	1,7 – 5 (макс.11)*	1,2 – 10 (макс. 18)*

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

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

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

Таблица 13. Скидка на торг

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

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

У оцениваемого здания и у подобранных объектов-аналогов, передаваемыми правами является право собственности, корректировка на объем передаваемых составит 0%.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору составит 0%.

Корректировка на условия продажи

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

Поправка на дату продажи (оферты)

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

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 имеют различное местоположение, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Объект оценки расположен в районе крупных автомагистралей города (VI), объект-аналог №1 расположены в центры административных районов города (II), объект-аналог №2 расположены в культурном и историческом центре (I).

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

Таблица 14. Корректировка на местоположение

Район города	Обозначение
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города	II
Спальные микрорайоны высотной застройки	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 15. Корректировка на местоположение

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Поправка для объекта-аналога №1 составляет 0,84.

Поправка для объекта-аналога №2 составляет 0,74.

Поправка на площадь (фактор масштаба)

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

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

Таблица 16. Корректировка на площадь

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены)							
Площадь, кв.м.		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект-оценки	<50	1,00	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
	50-150	0,86	1,00	1,22	1,39	1,49	1,66
	150-300	0,71	0,82	1,00	1,14	1,22	1,36
	300-750	0,62	0,72	0,88	1,00	1,07	1,20
	750-1500	0,58	0,67	0,82	0,936	1,00	1,12
	>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	1,00

Таблица 17. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	375,60	1 128,00	2 178,20	3 000,00
Корректировка на различие в общей площади		1,07	1,20	1,20

Поправка на назначение

Объекты-аналоги также, как и объект оценки являются нежилыми зданиями свободного (торгового) назначения, следовательно, корректировка не применялась.

Поправка на уровень отделки

Уровень отделки объекта оценки, оценщиками условно характеризуется как «Среднее состояние». Уровень отделки объекта- аналога №2 характеризуется как «Требуется капитальный ремонт», уровень отделки объекта- аналога №3 характеризуется как «Требуется косметического ремонта, в связи с этим вводим корректировку для аналогов.

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

Таблица 18. Корректировка на уровень отделки

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

Поправка для объекта-аналога №2 составляет 1,25.

Поправка для объекта-аналога №3 составляет 1,18.

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

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	375,60	1 128,00	2 178,20	3 000,00
Стоимость объекта, руб.		86 999 000	216 666 667	175 000 000
Площадь земельного участка, м ²		768	1 899	2 524
Стоимость земельного участка,		5 000,00	5 000,00	5 000,00

Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
руб./м²				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		3 840 000	9 495 000	12 620 000
Рыночная стоимость улучшений, руб.		83 159 000	207 171 667	162 380 000
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		74 177 828	184 797 127	144 842 960
Стоимость предложения, руб./м ²		65 760	84 839	48 281
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 760,49	84 839,38	48 280,99
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 760,49	84 839,38	48 280,99
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 760,49	84 839,38	48 280,99
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 760,49	84 839,38	48 280,99
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Островского, 104	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Худякова, 15	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. пр. Ямашева, 38
Район города	Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города	Культурный и исторический центр	Районы крупных автомагистралей города
Корректировка		0,84	0,74	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 238,81	62 781,14	48 280,99
Корректировка на различие в общей площади		1,07	1,20	1,20
Скорректированная стоимость, руб./м ²		59 106	75 337	57 937
Функциональное назначение	Здание	Здание	Здание	Здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		59 105,52	75 337,37	57 937,18
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметического ремонта
Поправка на отделку		1,00	1,25	1,18
Скорректированная стоимость, руб./м ²		59 105,52	94 171,71	68 365,88
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			73 881,04	
Площадь Объекта оценки, м ²			375,60	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			27 749 717	
Рыночная стоимость улучшения, округленно, без учета НДС, руб.			27 750 000	

4.10. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения

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

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

Отчет №ПИФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 20. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Братьев Касимовых, 60	40,4	3 999 999	3 333 333	1 этаж	Стандартный	Продаю нежилое помещение свободного назначения площадью 40.4 кв.м по адресу ул. Братьев Касимовых, дом 60. Помещение находится на первом этаже пятиэтажного жилого дома. Ранее располагался продуктовый магазин, местное население привыкло к торговой точке. Если рассматривается покупка, как готовый бизнес, то по нормам Санпина помещение поделено на зоны для соблюдения товарного соседства, оборудован фартук из плитки для приготовления блюд, индивидуальная система вентиляции. В целях безопасности на окнах установлены рольставни. Ввиду наличия большого жилого массива состоящего из многоквартирных домов обеспечена хорошая проходимость. Отдельная входная группа, место под вывеску. Помещение идеально подходит: под копи-центр (так как напротив входа находятся две школы), салон красоты, парикмахерскую, массажный салон, офис, пекарню, аптеку, агентство недвижимости, туристический офис, адвокатские и юридические услуги, автошколу, магазин шаговой доступности, шоу рум. Есть своё крыльцо, нет проблем с парковкой. Установлены пожарная и охранная сигнализация! Все документы на сделку готовы. ТОРГ РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ. Рядом станция метро Горки и Проспект Победы, улицы Зорге, Гарифьянова, Проспект Победы. Рядом вход в Горкинско-Ометьевский парк.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40_4_m_121465238_7	82 508
2	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. пр-т Победы, 56А	137,0	12 750 000	10 625 000	1 этаж	Стандартный	1 этаж в отдельно стоящем 2-х этажном здании, на первой линии, своя парковка на 8 автомобилей, до станции метро 100 метров, электричество 25 кВт, городская канализация и вода, своё газовое отопление + горячая вода, торговый зал 70 кв.м., земля под зданием в собственности. Возможна Аренда.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_137_m_2323597903	77 555

Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 7	75,0	7 000 000	5 833 333	Цоколь	Стандартный	Отличное расположение в одном из жилых районов Казани. Рядом расположены магазины, кафе, аптеки и другие объекты инфраструктуры. В шаговой доступности есть остановки общественного транспорта, что обеспечивает удобную транспортную доступность для клиентов. Помещение находится в цокольном этаже жилого дома, имеет отдельный вход со двора и хорошую проходимость. Такое помещение идеально подойдет для салона красоты, медицинского центра или офиса любой компании. Внутри помещения свежий евроремонт, смешанная планировка и две мокрые точки. Клиентская база уже сформирована, бизнес успешно функционирует (бьюти коворкинг) что позволит новому владельцу начать работу сразу после заключения договора. Для удобства сотрудников и клиентов есть наземная парковка у дома. Стоимость продажи этого помещения - отличное соотношение цена-качество + готовый бизнес. Отличное состояние помещения и привлекательное расположение - все это делает этот объект коммерческой недвижимости идеальным выбором для вашего бизнеса. Не упустите свой шанс и свяжитесь с нами, чтобы посмотреть его лично!	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_3093931720	77 778

4.11. Введение корректировок

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав на объект

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 21. Скидка на торг

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

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

Корректировка на дату оценки

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

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади³.

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

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

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

П – общая площадь объекта, м².

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки и объекты-аналоги №1 и №2 расположены на первых этажах, следовательно, к данным аналогам корректировка на этаж не применяется.

Аналоги №3 расположен на цокольном этаже, следовательно, для данного аналога применяется корректировка на этаж.

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

Таблица 22. Корректировка на этаж расположения

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

Корректировка для объекта-аналога №3 составляет 1,29.

Корректировка на различие в местоположении

В данном отчете поправка не применялась, т.к. объекты-аналоги были подобраны по районам города Казани, в котором расположен оцениваемый объект.

Корректировка на функциональное назначение

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

Корректировка на уровень отделки

Объект оценки имеет уровень отделки «среднее состояние», объекты-аналоги также имеют уровень отделки «среднее состояние», следовательно, корректировка не применяется.

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

Таблица 23. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 574,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	574,10	40,40	137,00	75,00
Стоимость объекта, руб.		3 333 333	10 625 000	5 833 333

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

Отчет №ПИФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Стоимость предложения, руб./м ²		82 508	77 555	77 778
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		82 508	77 555	77 778
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		82 508	77 555	77 778
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		82 508	77 555	77 778
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		73 597	69 179	69 378
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		73 597	69 179	69 378
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Братьев Касимовых, 60	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. пр-т Победы, 56А	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 7
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		73 597	69 179	69 378
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,00	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		73 597	69 179	89 497
Расчетный коэффициент	1285,2477	1524,1053	1414,2017	1468,4261
Корректировка на различие в общей площади		-16%	-9%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		62 065	62 870	78 337
Уровень ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		62 065	62 870	78 337
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		62 065	62 870	78 337
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		67 757		
Площадь Объекта оценки, м ²		574,10		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		38 899 000		

4.12. Выводы по применению метода сравнения продаж

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

Таблица 24. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-ая очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 750 000	5 550 000	33 300 000
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	38 899 000	7 779 800	46 678 800
	Итого	66 649 000	13 329 800	79 978 800

5. Итоговое заключение

5.1. Сертификат качества

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

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

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

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

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

Таблица 25. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

*Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

5.2. Итоговое заключение о стоимости

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

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Аракчино Кировского района (1-я очередь строительства), площадь 375,6 кв. м, количество этажей: 1, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. 2-я Старо-Аракчинская, зд. 37А, кадастровый номер: 16:50:280563:836	27 750 000	5 550 000	33 300 000
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	38 899 000	7 779 800	46 678 800
	Итого	66 649 000	13 329 800	79 978 800

66 649 000 рублей (без НДС)

(Шестьдесят шесть миллионов шестьсот сорок девять тысяч) руб.

или:

79 978 800 рублей (с НДС)

(Семьдесят девять миллионов девятьсот семьдесят восемь тысяч восемьсот) руб.

Оценщик:

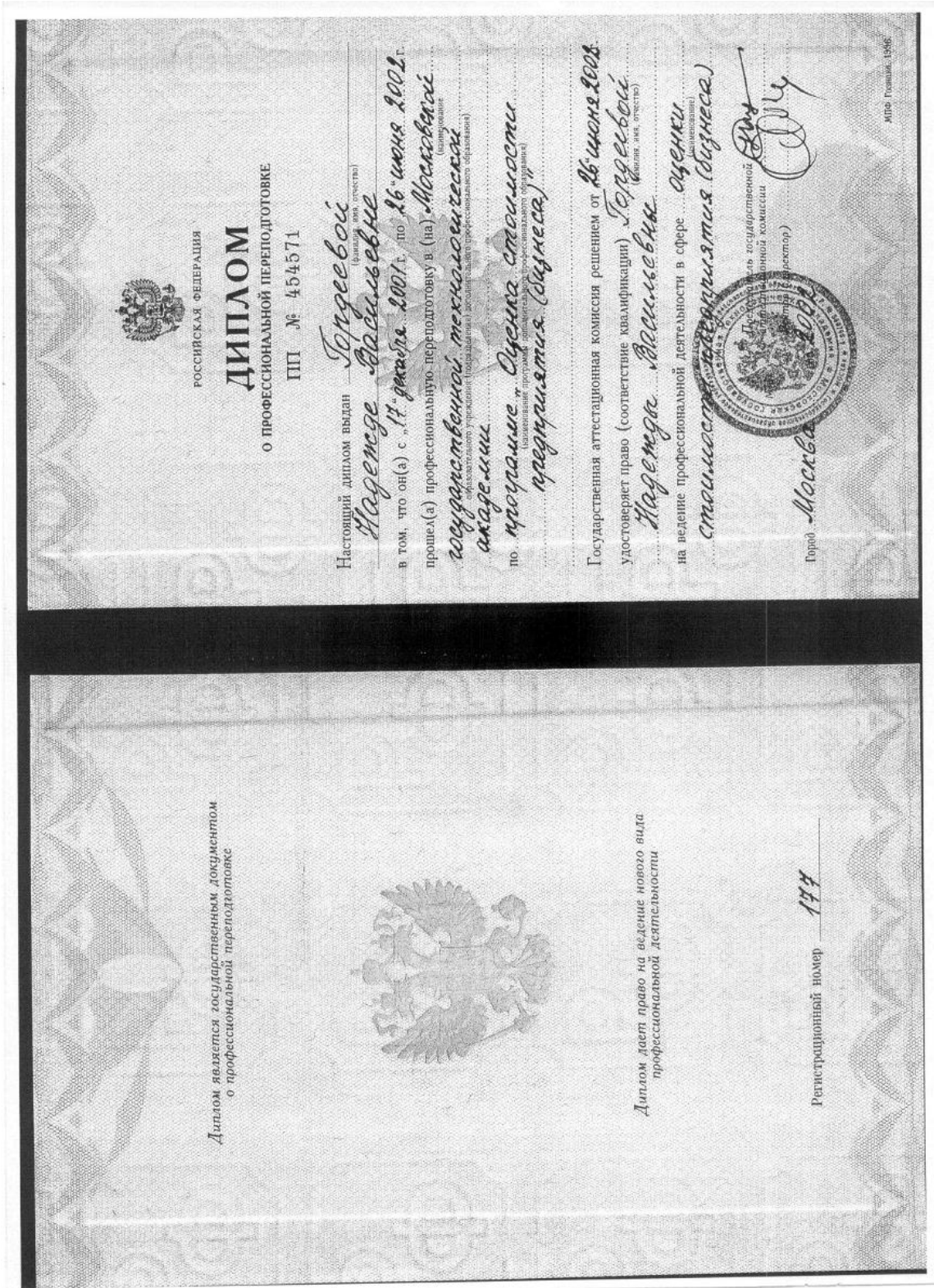


Н. В. Гордеева

13 августа 2023г.

6. Приложения

6.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о повышении квалификации

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

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

в объеме 204 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Государственная деятельность	78	
2. Дисциплины по выбору	38	
Избранные дисциплины		Отлично

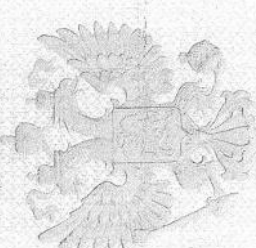
Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

выполнил(а) КСМ (наименование темы)




Город Москва 2023

Место Госзнака: 1996.



Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Торжковой
Ириде Станиславне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 г. по 23 апреля 2005 г.
 повышил(а) свою квалификацию в (на) бюджетном учреждении
наименование учреждения, наименование учреждения, работнику
и наименование должности (специальности) должности, должности
по программе "Бюджетная профессиональная подготовка"
 (наименование программы, дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов
 (количество часов)

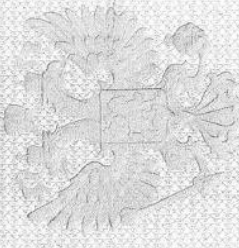
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Бюджетные учреждения</u>	<u>72</u>	
<u>Работники по бюджету</u>	<u>32</u>	
<u>Нормативные акты</u>	<u>4</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) _____
 (наименование предприятия, учреждения)


Выполнил(а) _____
 (наименование темы)

Город Владимир, год 2005
 Секретарь _____
 Директор (инспектор) _____



Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 2436



Министерство образования и науки Российской Федерации
 Федеральное государственное учреждение
 "Федеральный центр тестирования"

М.П. Голов. 1996.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №23065В4084298
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК». ОТ 16.04.2021 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Гордеева Надежда Васильевна	
Дата рождения	18/04/1980	
Место рождения	гор. Самарканд	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований действующих федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
	Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года (включительно) 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
	Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года (включительно) 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
	Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года (включительно) 200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	

Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.

При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в оплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.

Приложение: Правила №14/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».


Общие условия страхования:
Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2, – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКТЕПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ, СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКТЕПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.

ПРАВИЛА №14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».

СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:	
Страхование акционерное общество «ВСК»	
Место нахождения:	Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Остроумная, д. 4.
ИНН 77/0026574	
КПП 997950001	
Р/сч. 40701810600020001241	
Кор/сч. 30101810400000000225	ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225	
ОКПО 11441121	ОКОНХ 96220
Тел./Факс: (495) 727-44-44	
От имени Страховщика:	
	А.Н. Мочалова

Место ввода: г. Москва
Дата ввода: 31.05.2023



10672962

ПОЛИС-ОБЕРТА. СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 489 ПТ776500 19/23

Дата направления Полиса-Оберты: Страхователем «04» августа 2023 г.

Страховщик

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. "Б"
ИНН 77/1305683/4 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701610901300000355 в АО «Уралсиб-БАНК»
Платежные реквизиты: 40701610901300000355
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

ООО «ФАЦ «ЭКСПЕРТ»
43001, РЕПУБЛИКА ТАТАРСТАН, Г. КАЗАНЬ, УЛ. ХУСАИНА МАВЛЮТОВА, Д. 42, ОБЪЕКТ 5
ИНН: 1659140146 КПП: 165901001

Настоящим Страховщик предоставляет Страхователю, являющемуся Договора страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-Оберте и в Правилах страхования профессиональной ответственности адвокатов, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью Договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика <https://www.alfast.ru/ru/clients/obert/obert.html>

Договор заключается путем направления Страхователем Страховщику настоящего Полиса-Оберты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-Оберте, и предоставления Страхователем Страховщику настоящего Полиса-Оберты с указанием срока действия Договора страхования, а также подписанного Страхователем Полиса-Оберты. При этом зачетом настоящего Полиса-Оберты (составляя неотъемлемую часть Договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-Оберте. При нарушении страховой премии в установленный срок, наступающая с момента действия Договора, если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается недействительным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществление выплат (оплата страховой премии) Страхователь осуществляет:

- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Описанием об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-Оберты, Правил страхования;
- согласен и исполняет все требования Страховщика, связанные с осуществлением страхования;
- подтверждает, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Исключения Условий страхования по Полису-Оберте;
- дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условием страхования по Полису-Оберте.

Период страхования

С «05» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-Оберты, по «04» августа 2024 г. (Период страхования)

Страховая сумма

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 000 000) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

Страховая премия

18 050,00 (Восемнадцать тысяч пятьдесят и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «05» августа 2023 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условием страхования по Полису-Оберте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателю.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Средствами которого осуществляется деятельность по страхованию
Аллагава Ирина Анатольевна

Копия и оригинал Полиса-Оберты
18999 – бесплатно для клиентов Билайн, МТС, МегаФон, Теле2, Тинькофф Мобайл
8 800 333 0 599 – бесплатно для абонентов по РФ
8 495 786 19 99 – для абонентов из Москвы и МО
119185, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. В



Контакты и страховая информация

18999 – бесплатно для клиентов Билайн, МТС, МегаФон, Теле2, Тинькофф Мобайл
8 800 333 0 599 – бесплатно для абонентов по РФ
8 495 786 19 99 – для абонентов из Москвы и МО
119185, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. В



Правила страхования сформированы

6.2. Объявления СМИ

Здание, 1 128 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Суковная слобода, ул. Островского, 104. На карте
• Суковная слобода ⚡ 9 мин. • Площада Тукая ⚡ 14 мин.

86 999 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 84 389 000

Цена за метр 77 127 ₽
Налог УСН

+7 917 395-46-79
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Dmitrii Bogdanov
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локаций
Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

Купить отчёт за 350 ₽ 500 ₽
Посмотреть пример отчёта

Продается ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ в центре города Казани (1128 кв.м. - выгодное предложение стоимости квадратного метра в данном районе), 2 этажа, мансарда, подвал.

ИНФРАСТРУКТУРА: здание размещено на пересечении улиц Островского и Туфина Миннуллина, на первой линии. Станции Метро и остановки общественного транспорта в любом направлении. Рядом ИТ-Парк, ТЮЗ им Г.Кариева, Театр кукол Эжият, ТОЦ Сувар-Плаза, Бизнес-центр Урбан, Баскет-Холл и т.д.

УЧАСТОК: участок правильной прямоугольной формы без уклона, огорожен забором, въезд через шлагбаум, территория выложена брусчаткой. Своя парковка во дворе на 10 машин

ПРОЕКТ: третий этаж мансардный, имеется проект реконструкции мансарды в третий этаж. Подвал свободного назначения. Первый, второй этажи и мансарда находятся в аренде.

ДОКУМЕНТЫ: два собственника, юридическое лицо и физическое. Обременений нет.

86 999 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 84 389 000

Цена за метр 77 127 ₽
Налог УСН

+7 917 395-46-79
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Dmitrii Bogdanov
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локаций
Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Отчет №ПИФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Здание, 1 128 м²

86 999 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 84 389 000

Цена за метр 77 127 ₽

Налог УСН

+7 917 395-46-79

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Dmitrii Bogdanov
Документы проверены

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

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Естественная вентиляция

Местное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

Публичная кадастровая карта

Участки 55.79380 49.133220

Земельный участок 16:50-011508:208
Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Островского, участок 208

под административное здание

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:50-011508-208
Кадастровый квартал:	16:50-011508
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Островского, участок 104
Площадь участка:	768 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	под административное здание
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	9 841 791,74 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	03.02.2023
дата применения:	01.01.2024


Отчет №ПИФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Обновлено: 24 июл, 17:39 331 просмотр, 0 за сегодня

Здание, 3 000 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. квартал 11, просп. Ямашева, 38 На карте

В избранное Пожаловаться



15 фото

Площадь: 3 000 м² Этажность: 3

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

210 000 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 203 700 000

Цена за метр: 70 000 Р
Налог: НДС включен: 35 000 000 Р

+7 960 060-53-03
+7 917 860-07-15

- Специалист работает с 9:00 по 19:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ReАгентство
Документы проверены

РИЕЛТОР
Эдуард ReАгентство

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

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

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

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

Отдельно стоящее здание находится по адресу: улица проспект Ямашева, 38.
Общая площадь объекта: 3000 кв.м.
Площадь ЗУ 2 524 кв.м.
Основные характеристики:
первая линия;
высокий автомобильный трафик и пешеходный;
своя парковка;
В помещении:
Телефон.
Интернет.
Электричество.
Отопление.
Охрана.
Проведено водоснабжение.
Пандус.
Доступ 24 часа.
Есть возможность повесить вывеску.
Приточно/вытяжная вентиляция.

[Свернуть](#)

210 000 000 Р [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 203 700 000

Цена за метр: 70 000 Р
Налог: НДС включен: 35 000 000 Р

+7 960 060-53-03
+7 917 860-07-15

- Специалист работает с 9:00 по 19:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ReАгентство
Документы проверены

РИЕЛТОР
Эдуард ReАгентство

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

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Отчет №ПИФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Здание, 3 000 м²

+7 917 860-07-15

Специалист работает с 9:00 по 19:00.
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ReAgentstvo
Документы проверены

РИЕЛТОР
Эдуард ReAgentstvo

Отчёт о привлекательности помещения и локаций

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Дизайнерские светильники

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа зданий в Казани > Вахитовский > Татарская слобода > метро Площадь Тукая > улица Михаила Худякова

Обновлено: 7 авг, 15:01 > 31 просмотр, 1 за сегодня

Здание, 2 178,2 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, ул. Михаила Худякова, 15 На карте

Площадь Тукая 14 мин. Кремлевская 2 мин. Суновная слобода 3 мин.

В избранное

260 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 119 365 Р

Налог НДС включен: 43 333 333 Р

+7 917 262-88-24

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ASG invest
Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локаций

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Сергей Орлов в Казани - 28/09/

Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Что входит в PDF-отчет

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

[Купить отчет за 350 Р](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Новое четырехэтажное кирпичное здание в историческом центре Казани по адресу: ул. Михаила Худякова, 15.

Возможные варианты использования: Здание имеет 4 этажа, включая цокольный и мансардный. Все этажи имеют свободную open-space планировку. Здание может быть использовано как под гостиницу (апартаменты), так и под бизнес-центр, образовательное учреждение, медицинский центр, представительство.

Преимущества: Архитектура здания стилизована под культурно-историческую среду местности, идеально вписывается в общий ансамбль. Острый угол, под которым построено здание, повторяет геометрию улиц, что тоже отсылает к старинным зданиям района.

Расположение: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая.

Инфраструктура: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, офисы, крупные торговые центры. Район отличается развитой туристической инфраструктурой - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры притяжения: Старо-татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан, пешеходные улицы Баумана и Петербургская, Казанский кремль и другие.

260 000 000 Р
Следить за изменением цены

Цена за метр _____ 119 365 Р
Налог _____ НДС включен: 43 333 333 Р

+7 917 262-88-24
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ASG invest
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

РЕКЛАМА: 18"
Сергей Орлов в Казани - 28/09!
Повтор программы 2023

Фотографии (7) [Описание](#) [На карте](#) [Пожаловаться](#)

информацию. [Позвонить](#)

Пожокие рядом [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

Здание, 2178.2 м²

260 000 000 Р
Следить за изменением цены

Цена за метр _____ 119 365 Р
Налог _____ НДС включен: 43 333 333 Р

+7 917 262-88-24
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ASG invest
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

РЕКЛАМА: 18"
Сергей Орлов в Казани - 28/09!
Повтор программы 2023

Помощь надёжных риелторов
Риелтор партнер Цван поможет купить или продать любую недвижимость

Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 40.4 м²

3 999 999 ₽

8 958 722-55-59

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

Тип сделки: продажа

3 999 999 ₽

8 958 722-55-59

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Братьев Касимовых, 60

- Проспект Победы ⚡ 6–10 мин.
- Горки ⚡ 11–15 мин.
- Дубравная ⚡ 16–20 мин.

Описание

Продаю нежилое помещение свободного назначения площадью 40.4 кв м по адресу ул. Братьев Касимовых, дом 60. Помещение находится на первом этаже пятиэтажного жилого дома. Ранее располагался продуктовый магазин, местное население привыкло к торговой точке.

Если рассматривается покупка, как готовый бизнес, то по нормам СанПИна помещение поделено на зоны для соблюдения товарного соседства, оборудован фарфур из плитки для приготовления блюд, индивидуальная система вентиляции. В целях безопасности на окнах установлены роллставни.

Ввиду наличия большого жилого массива состоящего из многоквартирных домов обеспечена хорошая проходимость. Отдельная входная группа, место под вывеску. Помещение идеально подходит под клин-центр (так как напротив входа находятся две школы), салон красоты, парикмахерскую, массажный салон, офис, пекарню, аптеку, агентство недвижимости, туристический офис, адвокатские и юридические услуги, автошколу, магазин шаговой доступности, шоу-рум. Есть свое крыльцо, нет проблем с парковкой, установлены пожарная и охранная сигнализация. Все документы на сделку готовы.

ТОРГ РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ.

Рядом станция метро Горки и Проспект Победы, улицы Зорге, Гарифьянова, Проспект Победы. Рядом вход в Горинско-Ометьевский парк.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
Тип здания: жилой дом	Парковка: на улице, бесплатная

№1214652387 11 июля в 11:14 4212 просмотров (+3 оценок) [Почаговаться](#)

Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 137 м²

12 750 000 Р

8 958 722-40-84

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 137 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 25 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное

Свободного назначения, 137 м²

12 750 000 Р

8 958 722-40-84

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 137 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 25 кВт, можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Победы, 56А

- Проспект Победы А до 5 мин.
- Дубравная А 11–15 мин.
- Горки А 21–30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

1 этаж в отдельно стоящем 2-х этажном здании, на первой линии, своя парковка на 8 автомобилей, до станции метро 100 метров, электричество 25 кВт, городская канализация и вода, своё газовое отопление + горячая вода, торговый зал 70 кв.м., земля под зданием в собственности. Возможна Аренда.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 8

№ 2323597903 · 19 июля в 12:17 · 6375 просмотров (+0 сегодня) [Почаховаться](#)

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 75 м² 7 000 000 ₽
93 333 ₽ за м²

8 917 392-23-80
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Тюск"
Компания
На Авито с июля 2019
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Артём

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: со двора	Высота потолков: 2,7 м
Общая площадь: 75 м ²	Отделка: офисная
Этаж: цокольный	Тип сделки: продажа

Расположение 7 000 000 ₽
93 333 ₽ за м²

8 917 392-23-80
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Тюск"
Компания
На Авито с июля 2019
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Артём

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 7
• Проспект Победы ⚡ от 31 мин. • Дубравная ⚡ от 31 мин. Показать карту

Описание

- Отличное расположение в одном из жилых районов Казани.
- Рядом расположены магазины, кафе, аптеки и другие объекты инфраструктуры. В шаговой доступности есть остановки общественного транспорта, что обеспечивает удобную транспортную доступность для клиентов.
- Помещение находится в цокольном этаже жилого дома, имеет отдельный вход со двора и хорошую проходимость.
- Такое помещение идеально подойдет для салона красоты, медицинского центра или офиса любой компании. Внутри помещения свежий евроремонт, смешанная планировка и две мокрые точки.
- Клиентская база уже сформирована, бизнес успешно функционирует (бытьи коворинг) что позволит новому владельцу начать работу сразу после заключения договора.
- Для удобства сотрудников и клиентов есть наземная парковка у дома.
- Стоимость продажи этого помещения - отличное соотношение цена-качество + готовый бизнес.
- Отличное состояние помещения и привлекательное расположение - все это делает этот объект коммерческой недвижимости идеальным выбором для вашего бизнеса. Не упустите свой шанс и свяжитесь с нами, чтобы посмотреть его лично!

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: жилой дом	Количество парковочных мест: 10

№ 3093931720 7 августа в 12:30 393 просмотра (+6 сегодня) Показать


6.3. Документы на Объект оценки

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:280563:836		
Номер кадастрового квартала:	16:50:280563		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.11.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица 2-я Старо-Арачинская, здание 37А		
Площадь:	375,6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Магазин розничной торговли для жилого комплекса Старое Арачино Кировского района г.Казани (1-ая очередь строительства)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2018		
Год завершения строительства:	2018		
Кадастровая стоимость, руб.:	3730369,06		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:280563:832		
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия	
Сертификат: 30948797403САЕ11Р07А37САД6Г А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

Лист 2


Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:280563:836		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	2698, 6/н 11113, 1105, СРО КИ Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья, 119-709-199 87, 11.03.2022, изменением сведений об объекте с кадастровым номером 16:50:280563:836, 1-2983, 2022-03-10		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	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.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия	
Сертификат: 30948797403САЕ11Р07А37САД6Г А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023			

*Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*


Раздел 2 Лист 3

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
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:280563:836-16/001/2019-10 15.03.2019 12:19:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.11.2021 14:19:18	
	номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/203/2021-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2021 по 31.05.2031 с 10.11.2021 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475	
	основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №254/01/2021 от 10.11.2021 г., № КзФ/44608/21, выдан 18.11.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.03.2019 12:19:04	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797403САЕ1107А37СГАД6ГА78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
	номер государственной регистрации:	16:50:280563:836-16/001/2019-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", выдан 08.02.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	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 возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797403САЕ1107А37СГАД6ГА78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 5

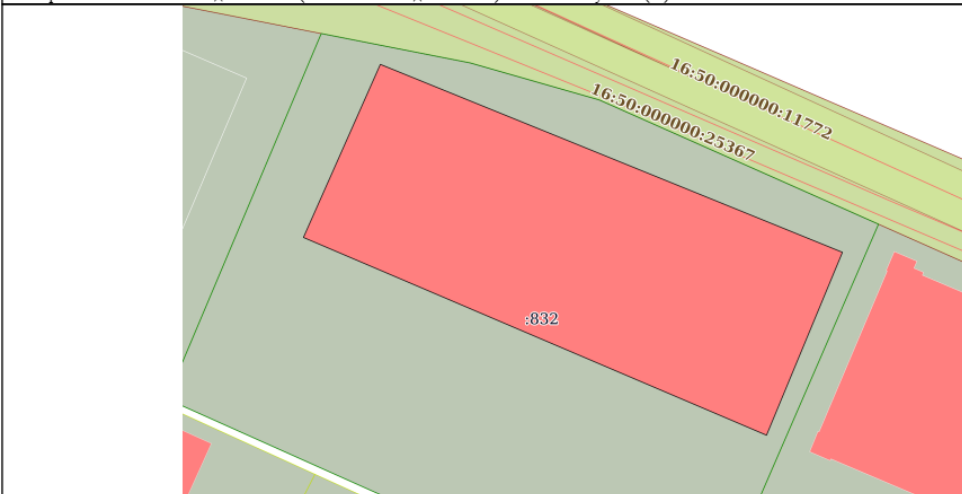
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 30948797403САВЕ1Р07А37СFAD6F478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:280563:836	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 30948797403САВЕ1Р07А37СFAD6F478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

*Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Раздел 5.1 Лист 7

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 разделов: 4		Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.						
Кадастровый номер:				16:50:280563:836		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-16						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			N1	N2
1	2	3	4	5	6	7
1	477220.82	1295578.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477207.66	1295610.44	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477194.85	1295605.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477208.7	1295572.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	477220.82	1295578.05	-	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
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797403САВЕ1П07А37СГАД6А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Лист 8

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
13.02.2023г.						
Кадастровый номер:				16:50:280563:836		
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		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797403САВЕ1П07А37СГАД6А78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

*Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14.02.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:171126:81		
Номер кадастрового квартала:	16:50:171126		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Татарстан, город Казань, улица Рауиса Гареева, дом 108, помещение 1001		
Площадь:	574.1		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	2228593.05		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:171126:64		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797483САВЕ197А3Т5ТСАДМ6А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 2


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14.02.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:171126:81		
Сведения о кадастровом инженере:	11113, изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:171126:81, КзФ/48867/21_2021-11-30		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797483САВЕ197А3Т5ТСАДМ6А78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

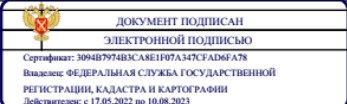
Отчет №ПДФ-001/12-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:171126:81	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/041-16/097/003/2016-7449/1 06.06.2016 11:48:28
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	25.11.2021 16:02:26	
	номер государственной регистрации:	16:50:171126:81-16/203/2021-25	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2021 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ТАНДЕР", ИНН: 2310031475	
	основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей, № КзФ/44158/21, выдан 18.11.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.06.2016 11:11:56	
	номер государственной регистрации:	16-16/041-16/097/003/2016-7449/2	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797403САВЕ1907АМТСТАДМБА78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
14.02.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:171126:81	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.06.2016 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948797403САВЕ1907АМТСТАДМБА78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	