

2023

# Отчет

## № ПИФ-001/15-2023

об определении справедливой  
(рыночной) стоимости недвижимого  
имущества

Дата оценки: 02 октября 2023 года

Дата составления отчета: 02 октября 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»  
02.10.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«02» октября 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 №15 от 22.09.2023 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 №15 от 22.09.2023 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	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	1 259,9

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

Оценка проведена по состоянию на 02 октября 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	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	9 743 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
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	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	57 628 000	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 02 октября 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	9 743 000	1 948 600	11 691 600
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	57 628 000	11 525 600	69 153 600
<b>ИТОГО</b>		<b>67 371 000</b>	<b>13 474 200</b>	<b>80 845 200</b>

**67 371 000 рублей (без НДС)**

**(Шестьдесят семь миллионов триста семьдесят одна тысяча) руб.**

или:

**80 845 200 рублей (с НДС)**

**(Восемьдесят миллионов восемьсот сорок пять тысяч двести) руб.**

Оценщик:



**Н. В. Гордеева**

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

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

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
  - согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
  - специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
  - объект оценки 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 действительно только на дату оценки.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

## Оглавление

<b>1. Сведения об Отчете</b> .....	<b>7</b>
1.1. Задание на оценку.....	7
1.1.1. Объект оценки.....	7
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	7
1.1.3. Цель оценки.....	7
1.1.4. Задача оценки.....	7
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	7
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	8
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки).....	8
1.1.8. Срок проведения оценки.....	8
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	8
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	9
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	10
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	11
1.3. Оценщики и специалисты.....	11
1.4. Реквизиты Заказчика.....	12
1.5. Основание проведения оценки.....	12
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	12
1.7. Форма Отчета.....	12
1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	12
1.9. Заключение специальных экспертиз.....	13
1.10. Термины и определения.....	13
<b>2. Сведения об Объекте оценки</b> .....	<b>18</b>
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	18
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	18
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	19
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	20
<b>3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</b> .....	<b>24</b>
3.1. Макро обзор Российской Федерации – данные за август 2023 год.....	28
3.2. Социально-экономическое положение Республики Татарстан в январе-июле 2023 года.....	35
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	39
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	41
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	42
3.6. Анализ наиболее эффективного использования.....	43
<b>4. Процесс оценки</b> .....	<b>46</b>
4.1. Порядок проведения оценочных работ.....	46
4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке.....	46
4.3. Доходный подход.....	46
4.4. Сравнительный подход.....	48
4.5. Затратный подход.....	49
4.6. Согласование результатов.....	51
4.7. Сравнительный подход.....	51
4.8. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого помещения.....	52
4.9. Введение корректировок к цене аналога.....	54
4.10. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания.....	57
4.11. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	65
<b>5. Итоговое заключение</b> .....	<b>67</b>

5.1. Сертификат качества .....	67
5.2. Итоговое заключение о стоимости .....	69
<b>6. Приложения .....</b>	<b>70</b>
6.1. Документы Оценщика .....	70
6.2. Объявления СМИ .....	77
6.3. Документы на Объект оценки .....	89

## 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	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	1 259,9

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

#### 1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

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

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

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

#### 1.1.3. Цель оценки

Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», для расчета стоимости чистых активов Фонда.

#### 1.1.4. Задача оценки

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

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

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

---

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

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

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

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

Датой определения стоимости объекта оценки является 02 октября 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 02 октября 2023 по 02 октября 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**



- Выписки из ЕГРН на недвижимое имущество.

### 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 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/776/500027/22, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 05.08.2022 по 04.08.2023. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов руб.).

## 1.3. Оценщики и специалисты

Квалификация специалистов, принимавших участие в настоящей работе, соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

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 – 20 лет.

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

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

Независимость оценщика.

Настоящим ООО «ФАЦ «Эксперт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

#### **1.4. Реквизиты Заказчика**

Реквизиты Заказчика.

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

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 №15 от 22.09.2023 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-001/15-2023. Датой составления Отчета является 02 октября 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 привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

Прочие специалисты и организации к проведению работ 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	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	281,5
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	1 259,9

Таблица 7. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 281,5 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Административное здание
Назначение	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных	1, в том числе подземных: 0
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А
Площадь, м <sup>2</sup>	281,5
Кадастровый номер	16:50:160208:2797
Кадастровая стоимость, руб.	11 245 063,61
Год завершения строительства	1981
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-129861098 от 02.10.2021г.

Таблица 8. Краткая характеристика нежилого помещения, общей площадью 1259,9 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого помещения	
Наименование	Помещения №1004
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	этаж №1
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004
Площадь, м <sup>2</sup>	1259,9
Кадастровый номер	16:50:060623:1011
Кадастровая стоимость, руб.	53 554 040,14
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-130982905 от 06.10.2021 г.

### 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 административного здания: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А.

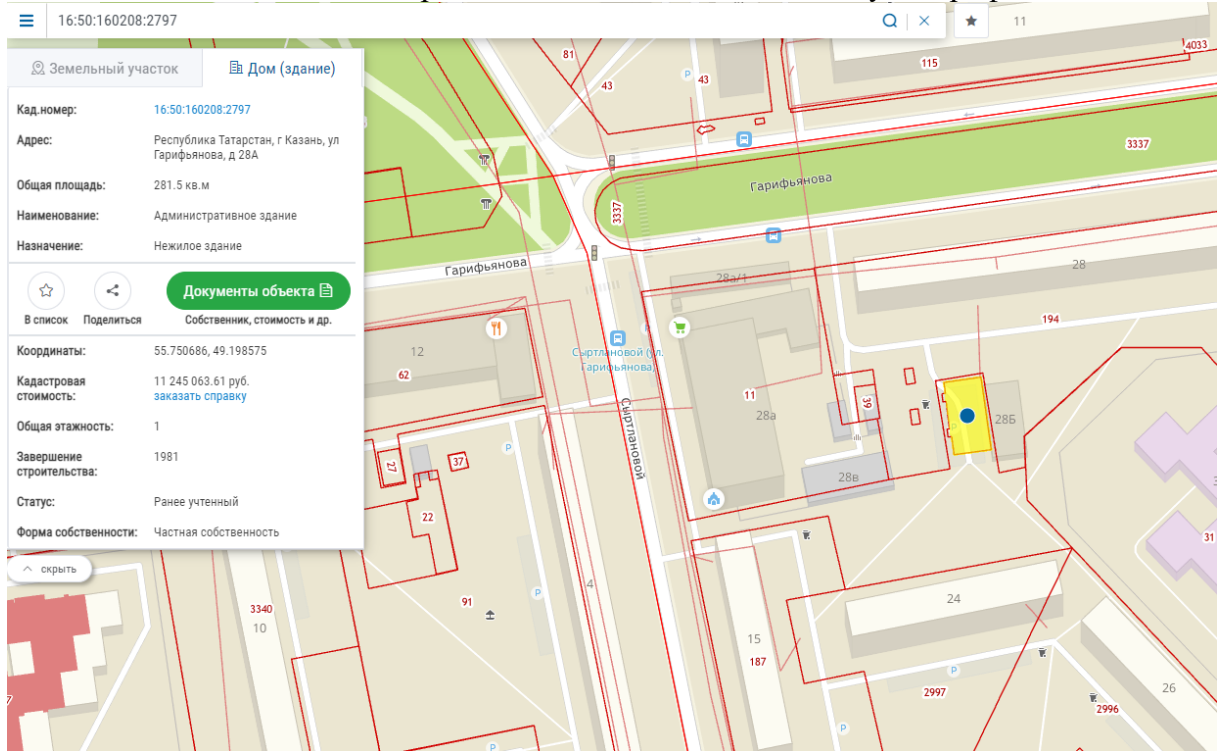


Рис 1. Местоположение административного здания

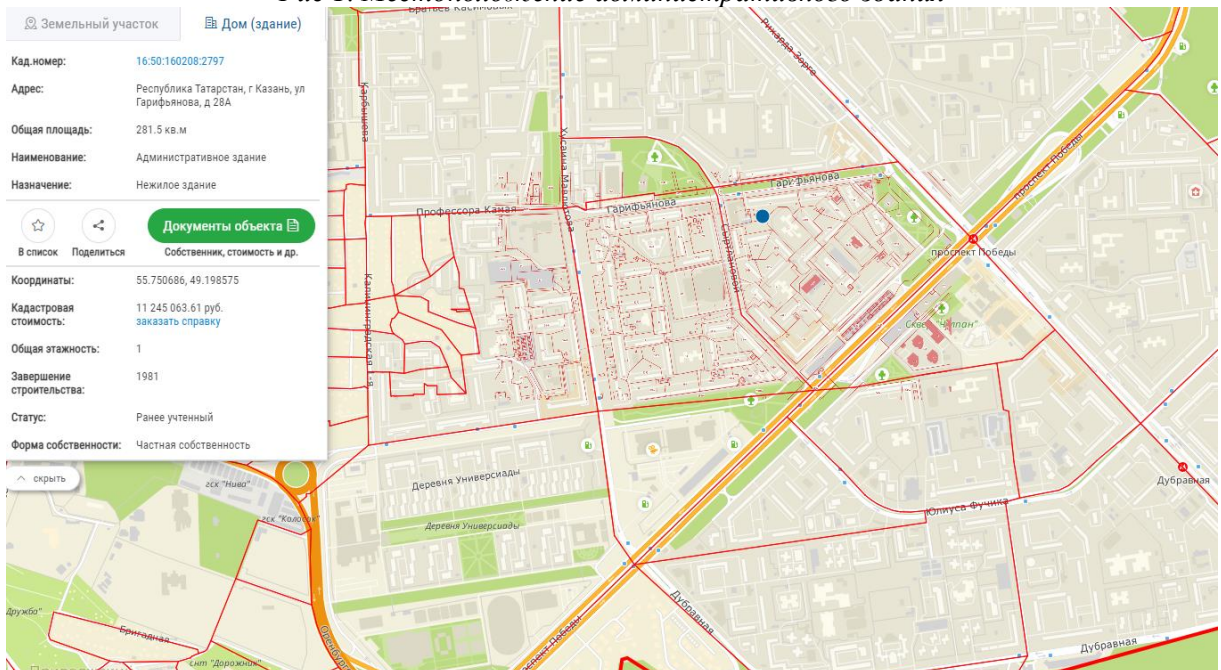


Рис 2. Местоположение административного здания

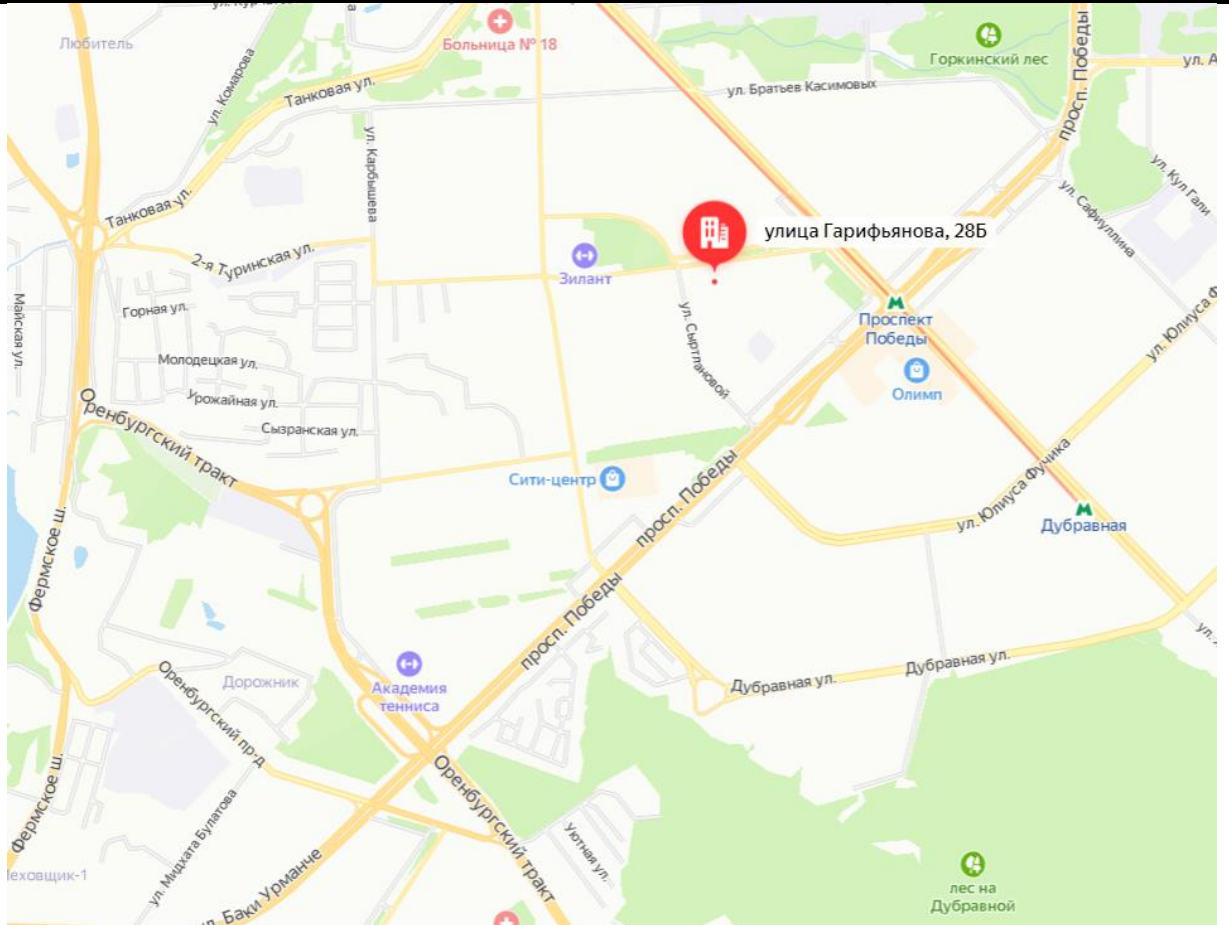


Рис 3. Местоположение объекта оценки

Местоположение нежилого помещения: РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1.

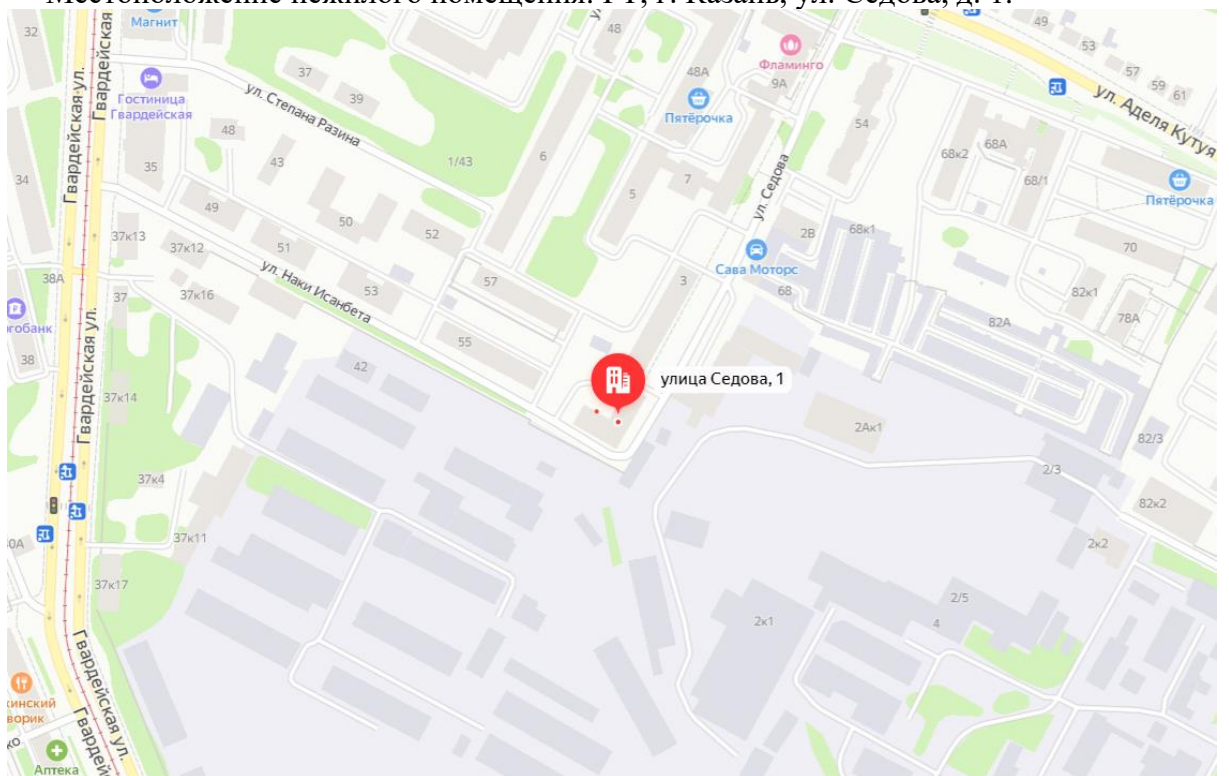


Рис 4. Местоположение нежилого помещения

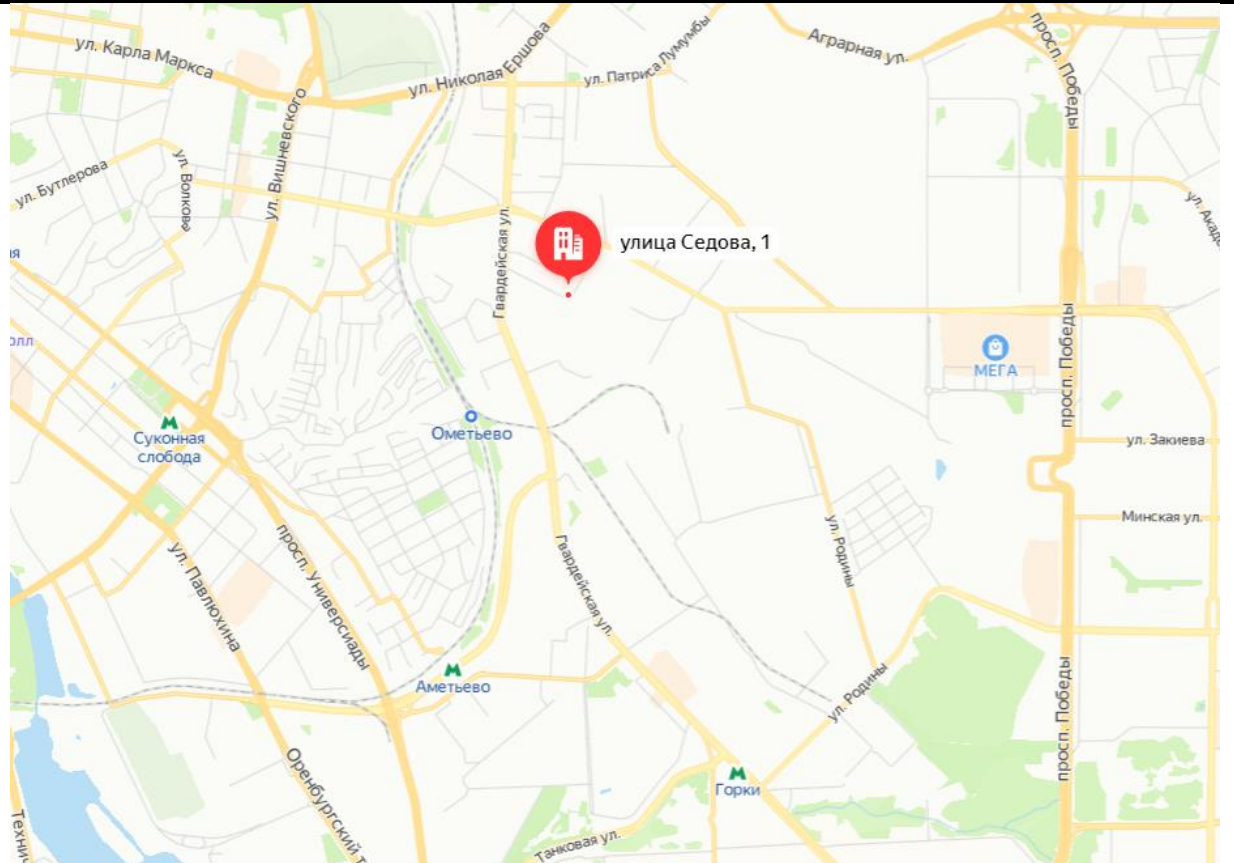


Рис 5. Местоположение нежилого помещения

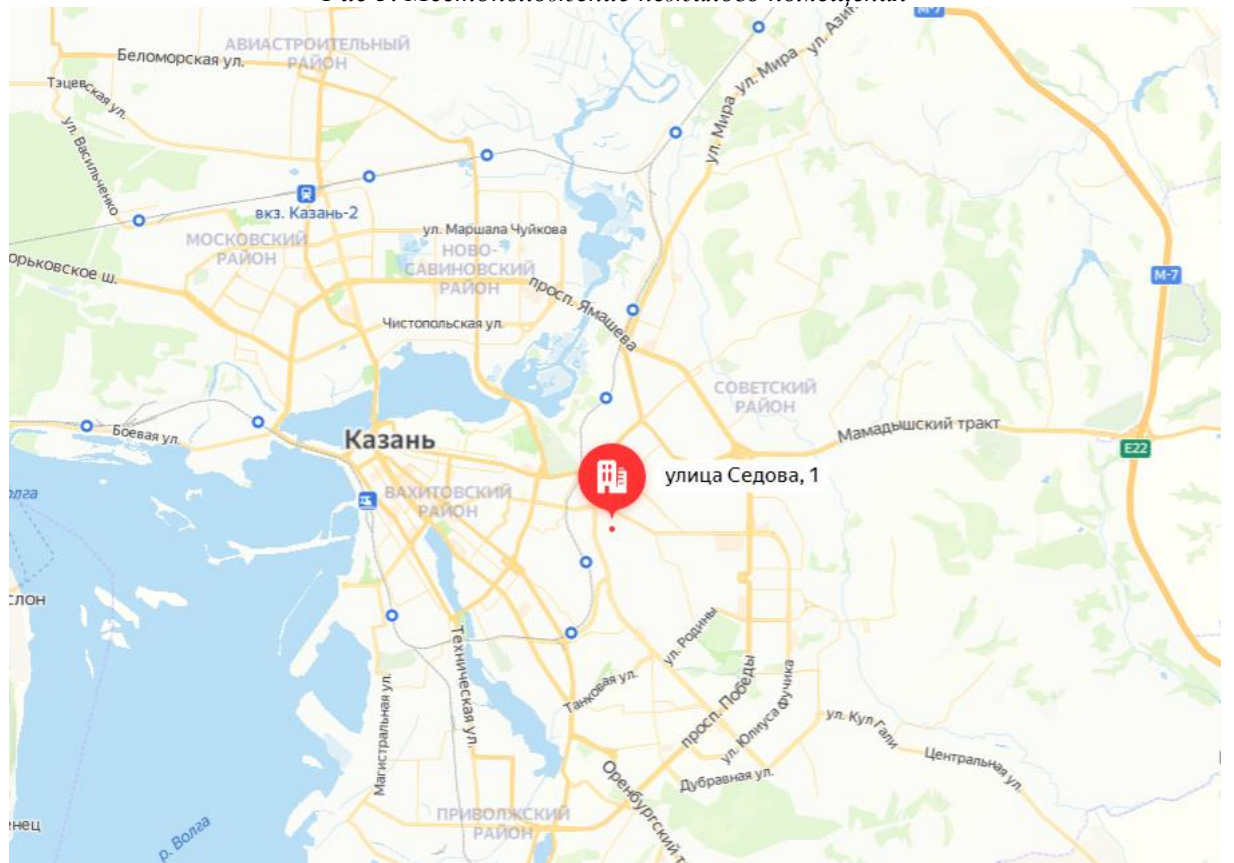


Рис 6. Местоположение нежилого помещения

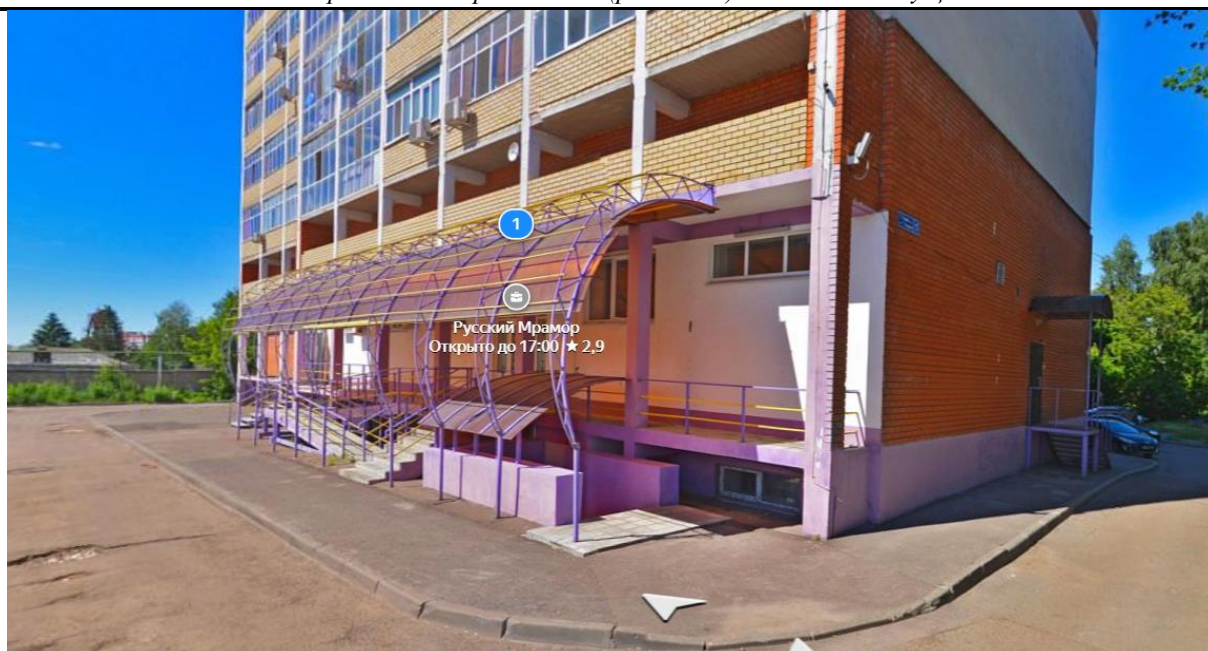


Рис 7. Местоположение нежилого помещения

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

Рынок недвижимости тесно связан 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 и ресурсный 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 запасам природного газа, 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 разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока 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 и расширения 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

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

		(в рублях в сопоставимых ценах)		
№		21/20	22/21	1 ппг. 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 ппг. 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-июль 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	+1,4
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,7
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	-1,0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+15,8
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,0
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема т/о):	+4,3	-0,1	+1,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,1
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+14,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+2,4
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,0
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,1

		(в рублях в текущих ценах)		
		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+6,8
14.	Ключевая ставка ЦБР с 15.08.23г., %		+8,5	+12,0
15.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-5,2
	- потребительская		+11,9	+5,4

(в рублях в текущих ценах)

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

		22/21г., %	янв-июнь 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	<b>в 2,6 раза</b> (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	<b>-11,4</b>
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		<b>-37,6</b>
	- Строительных (доля - около 2,4%)		<b>+74,1</b>
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 18,2%)		<b>-17,6</b>
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 10,2%)		<b>-51,0</b>
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		<b>-8,5</b>
	- Обрабатывающие производства (около 31,3%), в т.ч.:		<b>-28,5</b>
	- пищевых продуктов (около 2,8%)		<b>+41,1</b>
	- одежды		<b>+15,4</b>
	- производство нефтепродуктов (около 12,0%)		<b>-4,1</b>
	- химические производства (около 2,5%)		<b>-77,9</b>
	- металлургическое производство (около 5,7%)		<b>-48,9</b>
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (7,1%)		<b>+84,4</b>
17.	Кредиторская задолженность организаций на <b>01.07.2023</b>	<b>+3,3</b>	<b>+21,8</b>
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	<b>6,0 %</b> от кредиторск. задолжк	<b>4,5 %</b> от кредиторск. задолжк
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.08.2023</b>	<b>+10,0</b>	<b>+18,0</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	<b>+18,1</b>	<b>+23,4</b>
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>
19.	Международные резервы (ЗВР), на <b>01.09.23г.:</b> <b>583,5</b> млрд. долл. США	<b>-7,7</b>	<b>+3,8</b>
20.	Фонд национального благосостояния на <b>01.08.23г.:</b> <b>13,31</b> трлн. руб. или <b>146,3</b> млрд. долл. США ( <b>8,9 %</b> от ВВП)	<b>-18,8</b>	<b>+9,0</b>
21.	Государственный внешний долг, на <b>01.08.23г.</b> <b>56,2</b> млрд. долл. США	<b>-3,9</b>	<b>-1,0</b>

### Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. На сегодня к этому добавились влияние финансовых и торговых санкций США 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-июле 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, 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. Восстановился потребительский спрос, розничная торговля, услуги населению и общественное питание. Вместе с тем, ухудшаются финансовые показатели организаций: снизились финансовые результаты предприятий многих отраслей, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам.

Господдержка и рост объемов ипотечного кредитования отражаются на объемах жилищного строительства, что поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но это не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности 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 надежду на улучшении экономической перспективы.

### Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- ✓ новых квартир - 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 дефолт США ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Повышение «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-07-2023.pdf>.
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](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 10.09.2023 года

### **3.1. Макро обзор Российской Федерации – данные за август 2023 год<sup>2</sup>**

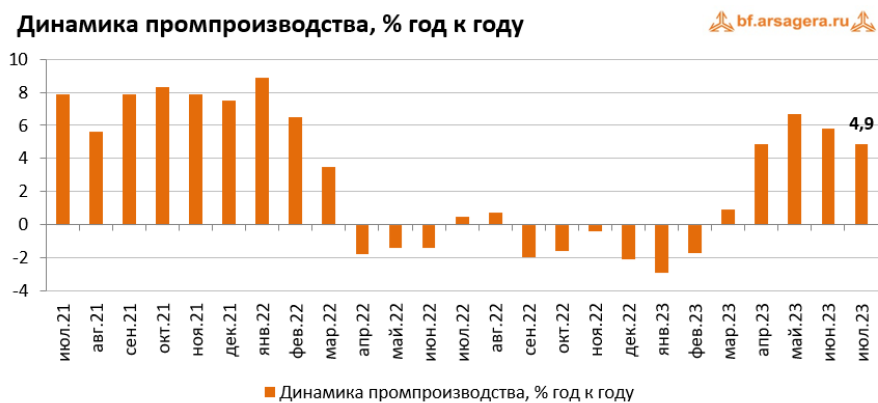
В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в августе 2023 года.

<sup>2</sup> [https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor\\_dannye\\_za\\_avgust\\_2023/](https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_avgust_2023/)

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в июле 2023 года в 5% после увеличения на 5,7% в июне и роста на 5,8% в мае. По итогам января-июля 2023 года, по оценке МЭР, ВВП страны увеличился на 2,1%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в августе 2023 года рост промышленного производства продолжился на фоне низкой базы прошлого года, однако его темп замедлился до 4,9% к соответствующему периоду 2022 года после увеличения на 5,8% в июне. По итогам января-июля промышленное производство показывает рост на 2,6%. Отдельно отметим, что в отчетном периоде Росстат уточнил данные за 2022 год и с января по июнь 2023 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось до 1,5% после сокращения на 1,7% в июне. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 9,5% после 13,1% месяцем ранее. В то же время, в сегментах «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» рост выпуска ускорился с 1,8% и 3% в июне до 2,7% и 8% в июле соответственно.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'23	+2,8	+7,6	-0,7	-1,3
Май'23	+1,7	+11,9	-0,6	-6,4
Июнь'23	-2,0	+11,8	+2,2	+3,1
Июль'23	-1,5	+9,5	+2,7	+8,0
<b>Январь-июль'23</b>	<b>-1,3</b>	<b>+6,1</b>	<b>+0,2</b>	<b>-3,7</b>

Таким образом, замедление роста совокупного индекса промышленного производства в июле было обусловлено исключительно ухудшением динамики в сегменте «Обрабатывающие производства», так как остальные сегменты показали улучшение своих показателей. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

**Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**


 Вид продукции	Январь-июль 2023	Июль 2023 / Июль 2022	Январь-июль 2023 / Январь-июль 2022
Добыча угля, млн тонн	246,0	+3,3%	+1,5%
Природный газ, млрд м3	302,0	-6,7%	-14,2%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	18,7	-7,9%	-4,4%
Мясо скота, млн тонн	2,1	+2,1%	+4,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,0	-1,9%	+0,8%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,6	+38,2%	+9,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	121,0	+1,7%	+3,8%
Спецодежда прочая, млрд руб.	28,6	+40,4%	+56,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,0	-3,9%	-6,1%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	16,1	+0,7%	+0,7%
Цемент, млн тонн	35,7	+3,3%	+1,8%
Бетон товарный, млн м3	35,8	+11,7%	+13,1%
Прокат готовый, млн тонн	37,5	+11,2%	+2,3%
Трубы стальные, млн тонн	7,8	+4,1%	+3,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	244,0	> в 2,1 раза	-18,6%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	87,4	+29,0%	+8,7%

В добывающем сегменте отметим умеренное увеличение добычи угля в июле на 3,3%, при этом рост с начала года ускорился с 1,1% до 1,5%. Объемы добычи природного газа в июле продолжили снижение, потеряв 6,7% (с начала года отмечается падение на 14,2%). Что касается СПГ, то спад его производства ускорился до 7,9% после сокращения на 6,7% месяцем ранее, а по итогам полугодия отмечается снижение его производства на 4,4%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мясной продукции оказалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота в июле увеличилось на 2,1%, при этом с начала года выпуск вырос на 4,6%. Производство мяса птицы, напротив, сократилось на 1,9%, а по итогам января-июля выпуск увеличился на 0,8%. Производство рыбной продукции в июле перешло к росту, причем выросло на значительные 38,2%, при этом по итогам семи месяцев темпы роста производства ускорились до 9,2% после 3,6% по итогам I полугодия. В легкой промышленности продолжают замедляться темпы роста производства спецодежды, в июле выпуск вырос на 40,4% (в июне рост составлял 46,8%), при этом темпы увеличения производства трикотажных и вязаных изделий не такие значительные (в июле рост на умеренные 1,7%, по итогам января-июля – всего на 3,8%).

Динамика производства стройматериалов в июле оказалась разнонаправленной (наибольшие темпы роста – у бетона (+11,7%), при этом в минусе из этой группы товаров – по-прежнему кирпичи (-3,9%). В тяжелой промышленности динамика выпуска по основным товарным позициям в целом была положительной. Так, производство готового проката увеличилось на 11,2% после роста на 15,9% в июне (по итогам января-июля рост выпуска составляет 2,3%), в то время как выпуск стальных труб в июле вырос на 4,1% (с начала года производство выросло на 3,5%). Что же касается выпуска автомобилей, то в июле сохранились значительные темпы роста производства, в особенности – по легковым транспортным средствам. Так, можно отметить рост производства легковых авто в 2,1 раза, при этом падение с начала года замедлилось до 18,6% после 29,9% месяцем ранее). Вероятно, продолжает сказываться выход на рынок китайских производителей, которые проводят сборку в России. Что же касается выпуска грузовых авто, то в июле он вырос на 29% после увеличения на 37,8% месяцем ранее, а рост с начала года ускорился до 8,7% после увеличения на 5,8% за январь-июнь.

Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2023 года в конце августа. Этот показатель составил 14,80 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 16,71 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 11,4%.

 Показатель	ИП 2023 г.	Справочно: ИП 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 14 802,8	+ 16 714,0
Доля убыточных предприятий	28,9%	29,9%

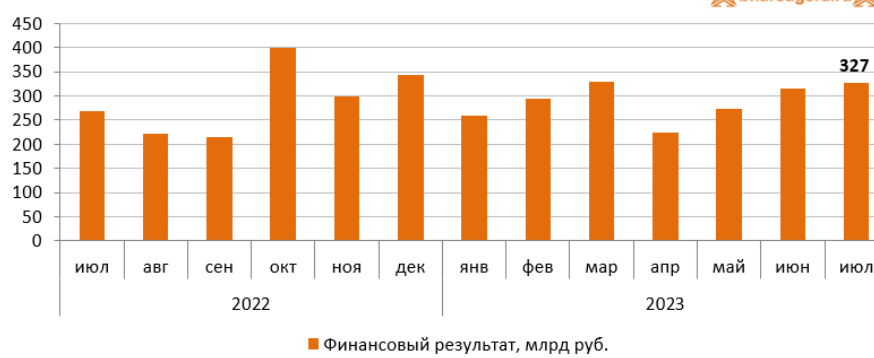
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,0 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 28,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

 Вид деятельности	Сальдированный результат в ИП 2023 г., млрд руб.	ИП 2023 г. / ИП 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+287,5	-37,6%
Добыча полезных ископаемых	+2 769,7	-17,6%
Обрабатывающие производства	+4 632,9	-28,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+1 055,5	+84,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+941,7	+81,6%
Водоснабжение	+42,3	+37,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 513,1	-51,0%
Строительство	+362,4	+74,1%
Транспортировка и хранение	+834,3	-8,5%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+9,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-6,0	-
Информация и связь	+492,5	> в 3,7 раза
Гостиницы и предприятия общественного питания	+30,6	-25,4%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности, как и ранее, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность (зафиксирован убыток в 6 млрд руб.). Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Информация и связь, нарастившая свой финансовый результат в 3,7 раза, Обеспечение электроэнергией, газом и паром (+84,4%) а также Строительство (+74,1%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Оптовой и розничной торговле (-51,0%). Кроме того, обращают на себя внимание сегменты Добыча полезных ископаемых, Обрабатывающие производства и Сельское хозяйство, показавшие снижение на величину от 20% до 40%. Вероятно, негативными факторами здесь выступают снижение цен на товары российского экспорта и сокращение объемов добычи.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что прибыль сегмента в июле 2023 года составила 327 млрд руб., что на 4% выше 314 млрд руб. по итогам июня. По пояснениям Банка России, прибыль поддержали доходы от валютной переоценки на фоне ослабления рубля, как и месяцем ранее. С начала 2023 года сектор заработал 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период 2022 года.

Динамика финансового результата банковского сектора по  
месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций июля 2023 года отмечает, что компании продолжают предъявлять повышенный спрос на кредиты. Так, за месяц корпоративное кредитование выросло на 2,1% (+1,4 трлн руб.), что значительно выше среднего месячного темпа первого полугодия (+1,1%). По данным ЦБ, в основном были прокредитованы компании из горно-металлургической, транспортной, химической, нефтегазовой, сельскохозяйственной и финансовой отраслей, а также компании, занимающиеся коммерческой недвижимостью и строительством жилья. Что касается ипотечных кредитов, то темпы роста ипотеки в июле сохранились на высоком июньском уровне в 2,5%. Объем портфеля при этом достиг 15,9 трлн руб. В то же время доля проблемных ипотечных кредитов остается на исторически низком уровне в 0,6%. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что в июле оно ускорилось, увеличившись на 2% после роста на 1,6% в июне, согласно комментариям ЦБ, на фоне высокой потребительской активности и возросшего риск-аппетита банков. Отдельно стоит отметить, что с начала июля Банк России ужесточил так называемые макропруденциальные лимиты (требования к показателям долговой нагрузки заемщиков), а с начала сентября повышаются надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с высокими значениями долговой нагрузки. Данные меры вкупе с ростом кредитных ставок после увеличения ключевой ставки должны привести к некоторому охлаждению рынка потребительского кредитования.

Отметим также, что в июне средства на счетах юридических лиц после оттока в июне на 500 млрд руб. (-1,0%) выросли в июле на 349 млрд руб. (+0,7%), несмотря на значительный объем выплаченных налогов. Что же касается средств населения, то в июле они продолжили расти, но темп их роста замедлился до 1,1% после роста на 2,1% месяцем ранее. На конец июля их размер составил 39,9 трлн руб. Увеличение объема средств населения на банковских счетах может в дальнейшем способствовать ускорению потребительской активности.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в августе 2023 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,01%-0,10%. За весь август рост цен составил 0,28% (в августе прошлого года наблюдалась дефляция на 0,52%). По итогам восьми месяцев 2023 года потребительские цены выросли на 3,70% (за январь-август 2022 года рост цен составлял 10,40%). При этом в годовом выражении по состоянию на конец августа инфляция ускорилась до 5,15% по сравнению со значением в 4,30%, которое наблюдалось месяцем ранее.



Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.



Месяц	2022	2023
Май	0,12%	0,31%
Июнь	-0,35%	0,37%
Июль	-0,39%	0,63%
Август	-0,52%	0,28%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на рост средней цены на нефть по итогам августа 2023 года (чуть более 7%, с 80 долл. за баррель до 86 долл.), курс рубля за это время продолжил ослабевать, а среднее значение курса доллара выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа его значение составило 95,9 руб. после 91 руб. месяцем ранее. Банк России, в свою очередь, продолжал делать заявления о том, что в настоящее время на курс рубля существенно влияет динамика импорта, спрос на который поддерживается расширением кредитования и внутреннего спроса.

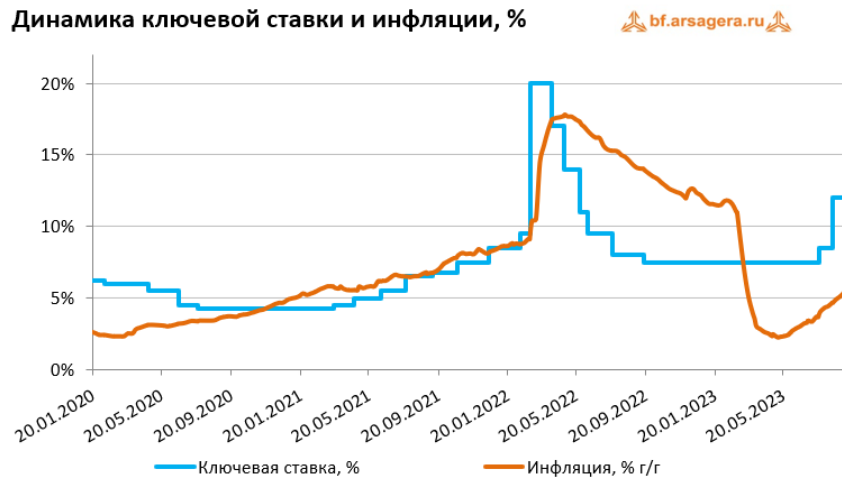
Динамика официального курса доллара США в 2023 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'23	80,5	80,7	79,2
Июнь'23	80,7	87,0	83,3
Июль'23	87,0	91,0	90,5
Август'23	91,0	95,9	95,3

Интересно заметить, что 14 августа ЦБ заявлял о том, что не видит рисков для финансовой стабильности со стороны ослабления курса рубля, а уже на следующий день, когда курс доллара пробил отметку в 101 руб., принял решение о созыве внеочередного заседания Совета директоров, по итогам которого ключевая ставка была повышена сразу на 350 базисных пунктов до 12% годовых. Регулятор пояснил, что это решение принято с целью ограничения рисков для ценовой стабильности. При этом руководство ЦБ через некоторое время после заседания делало заявления о том, что снижение ключевой ставки на ближайших заседаниях маловероятно, а начать снижение ставки Банк России сможет только тогда, когда увидит устойчивое замедление инфляции. В числе факторов, способствующих ускорению инфляции, были названы высокие темпы роста кредитования, бюджетный импульс, а также инфляционные ожидания и ослабление рубля. Кроме того, было заявлено, что на данный момент нет планов о введении правила о возврате обязательной продажи валютной выручки для экспортеров, так как это не даст того эффекта, который от него ждут.

Вместе с решением по ключевой ставке ЦБ заявил, что с 10 августа и до конца 2023 года не будет осуществлять покупку валюты на внутреннем рынке в рамках так называемого «зеркалирования» регулярных операций Минфина, связанных с реализацией бюджетного правила. Это решение принято в целях снижения волатильности финансовых рынков. Напомним, что в рамках бюджетного правила, при превышении нефтегазовых доходов их расчетного базового объема, ЦБ, как агент Минфина, выходит на рынок и покупает иностранную валюту на величину этого превышения. Отложенные покупки валюты могут быть осуществлены в течение 2024 года и последующих лет.



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В первой декаде августа Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам января-июля 2023 года.

**Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США**

Показатель	Справочно:		Изменение
	Январь-июль 2023 г.	Январь-июль 2022 г.	
Счет текущих операций	25,2	165,4	< в 6,6 раз
Торговый баланс	64,4	204,0	< в 3,2 раза
Баланс услуг	-20,4	-8,9	> в 2,3 раза
Баланс первичных и вторичных доходов	-18,8	-29,7	-36,7%
	<b>1.09.22</b>	<b>1.09.23</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	565,660	581,659	+2,8%

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций упало по сравнению с соответствующим периодом 2022 года в 6,6 раз, с \$165,4 млрд до \$25,2 млрд. Определяющую роль в его динамике сыграло падение положительного сальдо торгового баланса (в 3,2 раза, с \$204 млрд до \$64,4 млрд). При этом отрицательное сальдо баланса внешней торговли услугами выросло более чем в 2 раза на фоне оживления туристического потока из России за рубеж.

Что касается статьи «Баланс первичных и вторичных доходов», то дефицит по ней сократился более чем на треть до \$18,8 млрд в основном вследствие уменьшения объема объявленных и начисленных российскими компаниями дивидендов в пользу нерезидентов. На фоне такой динамики ключевых агрегатов платежного баланса страны, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 2,3%, и по состоянию на 1 августа составил \$589,7 млрд.

**Выводы:**

- ВВП в июле вырос на 5% после повышения на 5,3% месяцем ранее. По итогам января-июля 2023 года ведомство оценило увеличение ВВП страны в 2,1% к соответствующему периоду годом ранее;
- Промпроизводство в июле 2023 года в годовом выражении выросло на 4,9% после увеличения на 5,8% месяцем ранее. За январь-июль промпроизводство увеличилось на 2,6%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I полугодия 2023 года составил 14,8 трлн руб., снизившись на 11,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;

- Прибыль банковского сектора в июле 2023 года составила 327 млрд руб., а по итогам семи месяцев кредитные организации заработали 2 трлн руб. по сравнению с убытком в 1,3 трлн руб. за аналогичный период предыдущего года;
- На потребительском рынке в августе 2023 года цены выросли на 0,28% после увеличения цен на 0,63% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция ускорилась до 5,15% после 4,30% месяцем ранее;
- Среднее значение курса доллара США в августе 2023 года выросло до 95,3 руб. после 90,5 руб. месяцем ранее. При этом на конец августа курс доллара составил 95,9 руб.;
- Ключевая ставка по итогам внеочередного заседания Совета директоров Банка России 15 августа была повышена сразу на 350 б.п. до 12% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2023 года упало в 6,6 раза по отношению к аналогичному периоду предыдущего года до \$25,2 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября 2023 года на годовом окне увеличился на 2,8% и составил \$581,7 млрд.

### **3.2. Социально-экономическое положение Республики Татарстан в январе-июле 2023 года<sup>3</sup>**

#### **Производство товаров и услуг**

В январе-июле 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 5587,7 млрд. рублей, что в действующих ценах на 2,8% больше показателя января-июля 2022 года.

Индекс промышленного производства в январе-июле 2023г. по сравнению с январем-июлем 2022г. составил 103,8%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-июле 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 101,1%; обрабатывающие производства - 105,7%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 102,5%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 101,3%.

В январе-июле 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 2512,1 млрд. рублей, что по сравнению с январем-июлем 2022г. составило 91,3%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 21,0%, производство кокса и нефтепродуктов – 21,9%, производство химических веществ и химических продуктов – 10,8%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 11,4%, производство пищевых продуктов – 6,7%.

<sup>3</sup> [https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub\\_3861565.pdf](https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3861565.pdf)



### Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июле 2023г. составил 282,0 млрд. рублей, или 122,1% к уровню января-июля 2022г.

За январь-июль 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 113,4 млрд. рублей, или 136,7% к уровню января-июля 2022г

#### Жилищное строительство

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 22493 квартиры общей (полезной) площадью 1141,3 тыс. кв. метров.

#### Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 9930 индивидуальных жилых домов общей площадью 1357,1 тыс. кв. метров, что составляет 54,3% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 136,7 кв. метров.

#### Строительство объектов социально-культурной сферы

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

	Январь-июль 2023г.	В % к январю-июлю 2022г.
Дошкольные образовательные организации, мест	120	в 2,2 р.
Общеобразовательные организации, ученических мест	240	-
Учреждения культуры клубного типа, мест	90	16,4
в т.ч в сельской местности, мест	90	16,4
Амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	419	в 18,2 р.
в т.ч в сельской местности, посещений в смену	233	в 10,1 р.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	280,0	-
Спортивные залы, кв.м.	504,0	-
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м	540,0	-
Торгово-офисный центр, кв.м.	855,0	48,1
Торгово-развлекательные центры, кв.м	134,0	0,9
Гостиницы, мест	34	6,8
Музей, единиц	1	-
Бани, мест	25	в 4,2 р.
Пожарное депо, единиц	2	-

#### Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-июле 2023г. введены газовые сети протяженностью 169,0 км, тепловые сети – 2,0 км.

#### Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-июле 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 137,2 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-июля 2022г. – 107,2%.

#### Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец июля 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 920,4 тыс. голов (на 1,3% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров - 324,2 тыс. голов (на 0,9% больше), свиней - 476,7 тыс. голов (на 7% меньше), овец и коз - 331,9 тыс. голов (на 2,4% меньше), птицы - 18764,1 тыс. голов (на 4,4% меньше).

К концу июля 2023г. на хозяйства населения приходилось 31,0% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,9% коров), 4,0% свиней, 83,9% овец и коз, 18,8% птиц (к концу июля 2022г. соответственно 31,2% (31,2%), 7,8%, 83,7% и 18,2%).

В январе-июле 2023г. по сравнению с январем-июлем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 8,1%, яиц - на 3,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1,7%.

В январе-июле 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 22,7%, молока - на 12,1%, яиц - на 4,8%.

#### Транспорт

##### Грузовые перевозки

В январе-июле 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 8356,6 млн ткм (99,7% к уровню соответствующего периода 2022г.).

##### Пассажиры перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-июле 2023г. составил 808,5 млн пасс-км (104,2% к уровню соответствующего периода 2022г.).

#### Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-июле 2023г. составил 755,6 млрд рублей, или 108,0% в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2022г.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июле 2023г. составил 188871 рубль.

В январе-июле 2023г. оборот розничной торговли на 92,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,8%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июле 2023г. составил 46,4%, непродовольственных товаров – 53,6%.

В январе-июле 2023г. населению республики оказано платных услуг на 228,3 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 107,2% к январю-июлю 2022г.

В январе-июле 2023г. в структуре объема платных услуг 79,2% приходилось на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 23,5%, транспортные услуги – 16,7%, бытовые услуги – 15,0%, телекоммуникационные услуги - 7,9%, услуги системы образования – 9,4%, медицинские услуги – 6,7%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-июле 2023г. составил 50,5 млрд рублей, или 107,3% к уровню января-июля 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе-июле 2023г. составил 34,9 млрд. рублей, или 106,4% к уровню января-июля 2022г.

В январе-июле 2023г. в структуре объема бытовых услуг 84,9% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования - 37,3%, ремонт и строительство жилья и других построек - 33,0%, услуги парикмахерских - 9,9%, ритуальные услуги - 4,7%.

#### Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июле 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,5% (в июле 2022г. – 99,8%).

Индекс потребительских цен в январе-июле 2023г. по сравнению с январем-июлем 2022г. составил 104,3%.

Индекс цен на продовольственные товары в июле 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,7%.

Индекс цен на непродовольственные товары в июле 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,8%.

Индекс тарифов на услуги в июле 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,3%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-июле 2023г. по сравнению с январем-июлем 2022г. составил 81,7%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 88,6%.

#### **Уровень жизни**

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-июне 2023г. составила 58331,8 рубля, или 116,5% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-июне 2023г. составила 111,5% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

#### **Рынок труда**

По итогам выборочного обследования в мае-июле 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2065,6 тыс. человек, или 53,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2023,6 тыс. человек (98,0% рабочей силы) были заняты в экономике и 42,1 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,0%.

На конец июля 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 6,1 тыс. человек (по оценке 0,3% рабочей силы, на конец июля 2022г. - 0,51%), из них 4,8 тыс. человек получали пособие по безработице (79,6% 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.

Таблица 9. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки	Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	Административное здание



Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	Помещение торгового назначения
---	--------------------------------

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

Динамика изменения рынка недвижимости в Республике Татарстан

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- отличия в площади;
- местоположение.

#### 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 10. Скидка на торг

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

#### Корректировка на различие в местоположении

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 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 12. *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 данного аналога составляет 0,92.

#### 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.

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

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

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

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

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

### **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.

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

- 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.

Таблица 13. НЭИ

Объект оценки	НЭИ
Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	Административное здание
Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	Помещение торгового назначения

## **4. Процесс оценки**

### **4.1. Порядок проведения оценочных работ**

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

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

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

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

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

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

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

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

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

### **4.3. Доходный подход**

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

Применяя доходный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться ФСО № 1.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

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

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

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

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

#### **4.4. Сравнительный подход**

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

Применяя сравнительный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться ФСО № 1.

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

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

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

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

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

- состав передаваемых прав на объект;



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

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

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

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

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

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

#### **4.5. Затратный подход**

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

Применяя затратный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться ФСО № 1.

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 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 Советского района города Казани. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 14. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский, ул. Космонавтов, 44	340	14 166 667	17 000 000	Цоколь	От собственника! Без комиссии!Продаю помещение свободного назначения.Назначения: ПВЗ, производство, мастерская, швейный цех, Отдых/развлечения, Услуги, склад.- первая линия- парковка- цокольный этаж -высота потолков 2,3 м- санузлы- доступ 24/7- автомобильный и пешеходный трафик- рядом остановки общественного транспорта- вентиляция/водоснабжение/электричество/отопление/интернетРядом: Магнит, Агропромпарк, Автовокзал ВосточныйРядом улицы: Аграрная, Лумумбы, Мамадышский тракт.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Геннадий	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniye_340_m_na_kosmonavtov_3002204472">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniye_340_m_na_kosmonavtov_3002204472</a>	41 667
2	РТ, г. Казань, Советский, ул. Николая Ершова, 49б	208	12 500 000	15 000 000	1 этаж	Продается нежилое помещение свободного назначения, расположенное на первом этаже трёхэтажного объекта. Помещение включает в себя 10 кабинетов, которые сданы в аренду, общий коридор и санузел. План объекта приведен на фото, перепланировка возможна. Во всех кабинетах хороший ремонт, пластиковые окна, кондиционирование, натяжные потолки. Круглосуточная охрана. Парковочные места на прилегающей территории. Обременение отсутствует. Торг не предусмотрен.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_208_m_3530537960">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_208_m_3530537960</a>	60 096
3	РТ, г. Казань, Советский, ул. Петра Алексеева, 7а	300	13 333 333	16 000 000	Цоколь	Объект №101193Коммерческое помещение !Продается нежилое ,коммерческое помещение в 300 кв по адресу Петра Алексеева 7а . Помещения с ремонтом. Есть сан узел, все коммуникации выведены. Свой отдельный вход. Есть парковка. Выгодное расположение здания. Весь первый этаж под коммерцию любого типа: Офисы, Медицинский центр, Магазины, Салон красоты, Фитнесс центры, Торговые помещения,озон ,вайлдберис итд. Хорошие подъездные пути,Ершова ,Сеченова,Искра,Ахмерова .Все документы готовы к продаже, возможна помощь в одобрении ипотеки,лизинг на выгодных для вас условиях у наших банков партнеров.На данный момент помещение сдается в аренду.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_3402030871">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_3402030871</a>	44 444

## 4.9. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения (продажи);
- 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 15. Скидка на торг

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

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

### Корректировка на дату оценки

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

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

Корректировка на различие в местоположении

В данном Отчете поправка не применялась, т.к. объекты-аналоги и Объект оценки расположены в Советском районе города Казани.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на первом этаже здания, объекты-аналоги №1 и №3 расположены в цокольных этажах, следовательно, для данных аналогов вводим корректировку.

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. Этаж расположения

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 объектов-аналогов №1 №3 составляет 1,29.

Для оставшегося аналога №2 корректировка не применяется, так как он расположен, так же, как и объект оценки на первом этаже здания.

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>5</sup>.

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

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

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

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

Корректировка на функциональное назначение

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

Корректировка на уровень отделки

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют схожий уровень отделки.

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

<sup>5</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

Отчет №ПИФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 17. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1259,9 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 259,90	340,00	208,00	300,00
Стоимость объекта, руб.		14 166 667	12 500 000	13 333 333
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		41 667	60 096	44 444
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 667	60 096	44 444
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 667	60 096	44 444
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 667	60 096	44 444
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 167	53 606	39 644
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 167	53 606	39 644
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004	РТ, г. Казань, Советский, ул. Космонавтов, 44	РТ, г. Казань, Советский, ул. Николая Ершова, 49б	РТ, г. Казань, Советский, ул. Петра Алексеева, 7а
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 167	53 606	39 644
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,29	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		47 945	53 606	51 141
Расчетный коэффициент	1214,51	1332,39	1376,62	1343,66
Корректировка на различие в общей площади		-9%	-12%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 702	47 291	46 227
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 702	47 291	46 227
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 702	47 291	46 227
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			45 740	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			1 259,90	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>57 627 627,91</b>	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>57 628 000</b>	



#### 4.10. 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 18. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м <sup>2</sup>	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, р-н Советский, ж/м Константиновка, Заречная ул., 3Б	959,7	60 000 000	50 000 000	674	Продается отдельстоящее ЗДАНИЕ площадью 959,7 кв.м. в жилом массиве Константиновка Советского района г.Казани.ЗДАНИЕ состоит из высокого цокольного этажа, первого,второго и третьего этажей и полноценной мансарды.ЗДАНИЕ с ремонтом и со следующими характеристиками по инженерным системам:- установленная мощность по электричеству - 150 кВт.,-собственная газовая котельная,-централизованное холодное водоснабжение,- охранно-пожарная сигнализация,-высококачественная система видеонаблюдения.Имеется собственная огороженная ПАРКОВКА, а также гостевая парковка перед зданием.Земельный участок площадью 674 кв.м., на котором располагается ЗДАНИЕ в собственности.В настоящее время в ЗДАНИИ заполнено АРЕНДАТОРАМИ 100 % арендопригодных площадей, при этом три этажа здания арендует на долгосрочной основе одна из крупнейших федеральных компаний.МЕСЯЧНЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК составляет около 460 000 рублей, что дает хорошую окупаемость вложений.Коммунальные платежи оплачивают сами Арендаторы.ЗДАНИЕ располагается в самом центре Константиновки, в окружении густонаселенного жилого массива, застроенного как частными, так и многоквартирными жилыми домами.К ЗДАНИЮ ведут удобные подъездные пути, до выезда на Мамадышский тракт всего 1 км., также в непосредственной близости от Здания располагается остановка общественного транспорта.ВСЕ это будет работать на успех ВАШЕГО бизнеса!Обременения отсутствуют, быстрый выход на сделку!ЗВОНИТЕ, просмотр в любое время!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost_otdelnoe_zdanie_s_arendatorami_gab_959_7_m_3277388_340">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost_otdelnoe_zdanie_s_arendatorami_gab_959_7_m_3277388_340</a>	52 100

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м <sup>2</sup>	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, р-н Ново-Савиновский, ул. Адоратского, 44	143,7	12 500 000	10 416 667	193	<p>Арт. 44702840Продаю отдельно стоящее здание в Ново-Савиновском районе г. Казани.Здание площадью 143.7 кв.м., с землей в собственности. Ново-Савиновский район – это множество многоквартирных домов, огромное количество разнообразной целевой аудитории. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Посмотрев по карте, становится понятно, что данный продуктовый магазин обслуживает как минимум 5 многоквартирных домов.Здание хорошо просматривается с дороги, 7 лет арендуют арендаторы под продуктовый магазин. Арендаторы все семь лет не менялись, что указывает на привлекательную локацию здания под магазин.Первый этаж имеет площадь 74 квадратных метра, из несущих конструкций здания - только коробка, что позволяет изменить планировку и без трудностей разместить основного якорного арендатора. Якорный арендатор (это может быть, к примеру, алкомаркет или аптека) может легко разместиться только на первом этаже, а второй этаж можно с удобством арендовать под не большой офис, шоурум или любые услуги для населения.Земля: Земли населенных пунктов, назначение под мини-маркет. Есть место для установки шатра или беседки.Здание изначально проектировались как коммерческое, поэтому здесь можно с комфортом разместить бизнес практически любого назначения: офис, магазин, аптека, центр микрокредитования, торговля, предприятие сферы услуг: парикмахерских, медицинских кабинетов, шоурумов и т.д.Фасад здания не закрыт деревьями и вывеска будет видна издали.Мы предлагаем Вам объект недвижимости в густонаселенном районе города. Если вы будете использовать помещение под собственный бизнес, то вас порадует, что днем парковка рядом со зданием всегда свободна, а если же это будет бизнес в сфере услуг - то вашим клиентам будет всегда удобно до вас добраться, припарковаться, или добраться на общественном транспорте.Потенциальный срок окупаемости 10 лет, приглашаем потенциальных Арендаторов на просмотр.Спешите убедиться во всех преимуществах объекта лично.Поможем оформить коммерческую ипотеку, примем в оплату Ваше жилье.Юридическое сопровождение сделки</p>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_novo-savinovskom_rayone_3035638122">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_novo-savinovskom_rayone_3035638122</a>	72 489

Отчет №ПИФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Дорожная, 15Г	288,7	18 500 000	15 416 667	196	Продам отдельно стоящее здание по улице Дорожная, д. 15 Г в Советском районе города Казани.Кирпичное здание 2013 года постройки. Состоит из 3 этажей: цоколь, 1 этаж, 2 этажОбщая площадь помещений - 300 кв.м.Земельный участок под зданием в собственности!!!У помещения отдельная входная группа со стороны Мамадышского тракта. На каждом этаже есть эвакуационный выход.Ранее помещения здания эксплуатировались, как продуктовый магазин, к кафе-ресторан, продажа запчастей для автомобилей.Все коммуникации в рабочем состоянии: электричество, водоснабжение, отопление, канализация.Доступом в помещение 24/7.В радиусе 25 метров от входной группы остановка общественного транспорта.За зданием парковка на 25-30 машиномест.Отличная транспортная развязка. Рядом Мамадышский тракт , Проспект Победы , Космонавтов , Файзи , БигичеваДокументы готовы. Чистая продажа.Торопитесь!!! Не упустите свой шанс!!!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_300_m_2368765308">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_300_m_2368765308</a>	53 400

### Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м<sup>2</sup> 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;
- физический износ;
- уровень отделки.

#### Корректировка на стоимость земельного участка

При расчете стоимости здания необходимо рассчитать среднюю стоимость 1 кв.м. земельного участка. Таким образом, после произведенных расчетов средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка, для объектов-аналогов равна 14 667,60 рублей.

В качестве аналогов выбирались участки, с разрешенным использованием под офисно-торговую застройку.

Таблица 19. Характеристика объектов-аналогов для расчёта стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Сабан	565	8 500 000	Земельный участок, площадью 565 кв. м; Расположен на 2 линии в густонаселённом спальном районе. Удобные подъездные пути, рядом большая парковка. Поблизости расположена поликлиника и стоматология, детский сад. Отлично подойдет для застройки 2-этажного здания, с медицинским и торгово-офисным сегментом. Кадастровый номер: 16:50:100401:4281 Без обременений. Рядом улицы: Сабан, Восстания, Фрунзе, Кулахметова, Окольная. ЖК Манго. Лучшее вложение денег это земли и недвижимость! Актив, который растет всегда и приносит доход!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57sot_promnaznacheniya_3203191573">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57sot_promnaznacheniya_3203191573</a>	15 044,25
2	РТ, г. Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Адоратского, 98	2 013	35 000 000	От собственника! Без комиссии! Продажа земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д на ул. Адоратского 98. Площадь 2013 кв. Собственность. Электроэнергия 100 кВт. Ограждение. Асфальт до участка. Очень хорошее местоположение. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201sot_promnaznacheniya_2810620125">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201sot_promnaznacheniya_2810620125</a>	17 386,98

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, р-н Советский, жилой массив Царицыно	726	10 900 000	Продается земельный участок на пр. Победы.- 1 линия;- удобные подъездные пути ; - площадь 7,26 соток;- коммуникации централизованные: вода, газ, электричество, канализация;- рядом остановка, дет.сад, школа, магазины, аптеки- можно на участке построить полинику, магазин, лабораторию, салон красоты и др.Рядом улицы Пр.Победы, Каспийская, Губкина, Академика Арбузова, Коновалова, ж/м Царицыно	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73sot_promnaznacheniya_28036772">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73sot_promnaznacheniya_28036772</a>	15 013,77

Таблица 20. Расчёт стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>		565,0	2 013,0	726,0
Стоимость предложения, руб.		8 500 000	35 000 000	10 900 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		15 044,25	17 386,98	15 013,77
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 044,25	17 386,98	15 013,77
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 524,78	15 630,90	13 497,38
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 524,78	15 630,90	13 497,38
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 524,78	15 630,90	13 497,38
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 524,78	15 630,90	13 497,38
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 524,78	15 630,90	13 497,38
Назначение	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 524,78	15 630,90	13 497,38
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Сабан	РТ, г. Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Адоратского, 98	РТ, г. Казань, р-н Советский, жилой массив Царицыно
Местоположение в пределах города	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Индивидуальные жилые дома
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,10
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		13 524,78	15 630,90	14 847,12
<b>Средневзвешенное значение, руб./м<sup>2</sup></b>			<b>14 667,60</b>	

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 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 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 помещения 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 объект-аналог №2 имеют различное местоположение, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Объект оценки расположен в спальном микрорайоне среднеэтажной застройки (IV), объект-аналог №2 расположен в спальном микрорайоне высотной застройки (III).

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 местоположение*

Район города	Обозначение
--------------	-------------

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 23. 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 аналога №2 составляет 0,92.

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.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>6</sup>.

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

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

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

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

Поправка на назначение

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

Поправка на физический износ

Для каждого из объектов-аналогов был определен экспертный физический износ.

Физический износ объекта аренды и объектов аналогов определен с применением эвристического метода определения износа. Этот метод основывается на суждении оценщика о фактическом состоянии объекта исходя из его внешнего вида и условий эксплуатации.

Таблица 24. Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом<sup>7</sup>

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
0-20	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков <b>5%</b>	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы <b>5%</b>	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен <b>5%</b>	Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п. <b>5%</b>
21-40	В потолках имеются не значительные трещины <b>10%</b>	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа <b>10%</b>	На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки <b>10%</b>	Небольшая потертость напольного покрытия (линолеума, паркета, плитки и т.п.) <b>10%</b>

<sup>6</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

<sup>7</sup> Источник информации: Таблица была составлена на основании данных Справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве выпуск 61, октябрь 2007, таблица №1 «Физические признаки и значения износа конструкций здания»

*Отчет №ПИФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
41-60	В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь <b>15%</b>	Большое количество отставание красочного покрытия на оконных рамах. Изношена дверная группа <b>15%</b>	Большое число поврежденных внутренней отделки стен <b>15%</b>	Полы в отдельных местах зыбкие. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток) <b>15%</b>
61-80	В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой <b>20%</b>	Много перекошенных окон и дверей <b>20%</b>	Большое число поврежденных стен, перекосы стен, щели между стенами <b>20%</b>	Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола <b>20%</b>
81-100	Заметные прогибы потолков <b>25%</b>	Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. Частичное отсутствие окон и дверей <b>25%</b>	Стены частично разрушены. Внутренняя отделка стен полностью разрушена <b>25%</b>	Полы с большими перекосами и уклонами <b>25%</b>

Определенное таким образом значение физического износа аналогов представлено в таблице.

*Таблица 25. Физическое состояние объектов-аналогов для нежилого помещения*

Аналог	Состояние внутренних конструктивных элементов (по описанию риэлтеров)	Физический износ, %.
Объект оценки	В потолках имеются не значительные трещины. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки.	18
№1	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков. Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен. Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы. Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п.	5
№2	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы	5
№3	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа. На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки	5

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

$$I = \left( \frac{(1 - I^o)}{(1 - I^c)} \right) \text{ где,}$$

I - Корректировка на физический износ;

I<sup>o</sup> – Физический износ объекта оценки;

I<sup>c</sup> - Средневзвешенное значение физического износа объектов-аналогов.

Поправка на уровень отделки

Уровень отделки объекта оценки, Оценщиками условно характеризуется как «Среднее состояние». Уровень отделки объектов- аналогов соответствует уровню ремонта объекта оценки, следовательно, поправка на уровень ремонта для данных объектов-аналогов не применялась.

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

*Таблица 26. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м <sup>2</sup>	281,50	959,70	143,70	288,70
Стоимость объекта, руб.		50 000 000	10 416 667	15 416 667
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		674	193	196
<b>Стоимость земельного участка, руб./м<sup>2</sup></b>		<b>14 667,60</b>	<b>14 667,60</b>	<b>14 667,60</b>
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		9 885 962	2 830 847	2 874 850
Рыночная стоимость улучшений, руб.		40 114 038	7 585 820	12 541 817
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		35 781 722	6 766 551	11 187 301
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		37 284	47 088	38 751



Отчет №ПИФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 284,28	47 088,04	38 750,61
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 284,28	47 088,04	38 750,61
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 284,28	47 088,04	38 750,61
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 284,28	47 088,04	38 750,61
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	РТ, г. Казань, р-н Советский, ж/м Константиновка, Заречная ул., 3Б	РТ, г. Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Адоратского, 44	РТ, г. Казань, р-н Советский, ул. Дорожная, 15г
Местоположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Корректировка		1,00	0,92	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 284,28	43 321,00	38 750,61
Расчетный коэффициент	1349,39	1239,00	1409,90	1347,12
Корректировка на различие в общей площади		8,91%	-4,29%	0,17%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 606,31	41 462,53	38 816,49
Функциональное назначение	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения	Здание офисно-торгового назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 606,31	41 462,53	38 816,49
Физический износ, %	18%	5%	5%	5%
Поправка		0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		34 878,68	35 614,13	33 341,32
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		34 878,68	35 614,13	33 341,32
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.		34 611,38		
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>		281,50		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		9 743 102		
<b>Рыночная стоимость улучшения, округленно, без учета НДС, руб.</b>		<b>9 743 000</b>		

#### 4.11. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 02 октября 2023 г.:

Таблица 27. 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	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	9 743 000	1 948 600	11 691 600

*Отчет №ПИФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	57 628 000	11 525 600	69 153 600
	<b>ИТОГО</b>	<b>67 371 000</b>	<b>13 474 200</b>	<b>80 845 200</b>

## 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 28. 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-001/15-2023  
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 02 октября 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, общая площадь 281,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:2797	9 743 000	1 948 600	11 691 600
2	Помещения №1004, назначение: нежилое, общая площадь 1259,9 кв.м., этаж №1, цокольный этаж №1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Седова, д. 1, пом. 1004, кадастровый номер: 16:50:060623:1011	57 628 000	11 525 600	69 153 600
	<b>ИТОГО</b>	<b>67 371 000</b>	<b>13 474 200</b>	<b>80 845 200</b>

**67 371 000 рублей (без НДС)**

**(Шестьдесят семь миллионов триста семьдесят одна тысяча) руб.**

**или:**

**80 845 200 рублей (с НДС)**

**(Восемьдесят миллионов восемьсот сорок пять тысяч двести) руб.**

Оценщик:

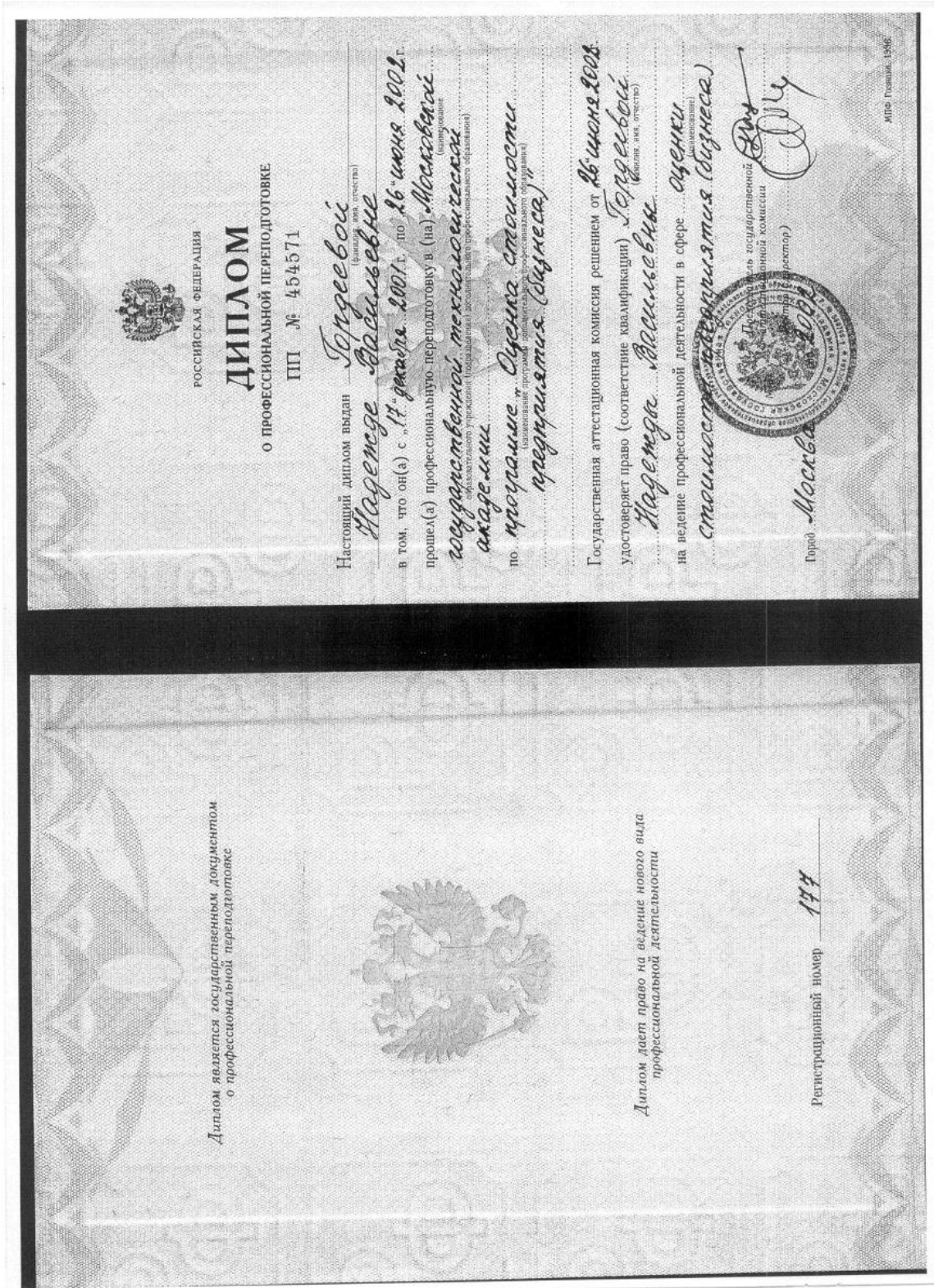


**Н. В. Гордеева**

02 октября 2023.

## 6. Приложения

### 6.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

Настоящее свидетельство выдано Тордеевой 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 (на) направлении государственного университета менеджмента и управления и по программам: "Ученская", "Инициатива" (наименование образовательного учреждения) по программе дополнительного образования (наименование программы дополнительного образования)

в объеме 204 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Государственная дисциплина</u>	<u>78</u>	
<u>2. Дисциплина по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итого: курсовых</u>		<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

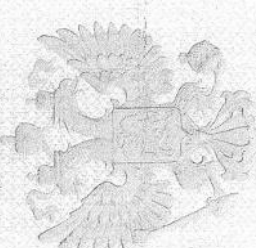
выполнил(а) КСМ (наименование темы)



Тордеева Надежда Васильевна  
 директор


Город Москва

Место выдачи: 1996.



Свидетельство является государственным документом  
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ


Настоящее свидетельство выдано Тюльковой Надежде Михайловне (фамилия, имя, отчество)


в том, что он(а) с 14 апреля 2023 г. по 23 апреля 2023 г. повышил(а) свою квалификацию в (на) бизнес-образовательном центре повышения квалификации работников торговли и бытового обслуживания населения и получил(а) дополнительное образование по программе "Бизнес-план" (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>Бухгалтерские расчеты</u>	<u>72</u>	
<u>Вводный тест по выводу</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый письменный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) 

Выполнил(а)  (наименование предприятия, организации)

Город Владимир, год 2023 Секретарь 

Регистрационный номер 2436 МПР Госпол. 1346

Свидетельство является государственным документом  
 о повышении квалификации







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

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

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

о том, что

**Гордеева Надежда Васильевна**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за регистрационным номером № 3015**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2.2005В404298**  
**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).**

<b>Страхователь</b>	Гордеева Надежда Васильевна	
<b>Дата рождения</b>	18/04/1980	
<b>Место рождения</b>	г.р. Самарканд	
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Страховой случай:</b>	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 (бездействиям) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховая сумма:</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>	
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	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	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
<b>Срок действия Полиса (Договора):</b>	<b>с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.</b>	
	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 страхового полиса 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 выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.	
	<b>Приложение:</b> 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».	





10672962

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 4981877650019123

Дата направления Полиса-оферты Страхователем «05» августа 2023 г.

**Страховщик**

АО «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. "Б"  
ИНН: 77-07-000135  
Регистрационный номер: 5027011010013000000355 в АО "Альфа-Банк"  
Регистрационный счет: 407010102000000000569 БИК: 044526583  
Корр. счет: 301018102000000000569 БИК: 044526583  
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

**Страхователь**

ООО «ФАЦ «ЭКСПЕРТ»  
420101, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, Г. КАЗАНЬ, УЛ. ХУСАИНА МАВЛЮТОВА, Д. 42, ОФИС 5  
ИНН: 169940146 КПТ: 16991001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью настоящего Полиса-оферты.

Договор заключается путем направления Страхователем настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Сопоставе Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях страхования и оплаты Страхователем страховой премии. При этом условия настоящего Полиса-оферты являются неотъемлемой частью Договора страхования. Подписание настоящего Полиса-оферты и оплата страховой премии подтверждает вступление в силу Договора страхования с момента оплаты страховой премии.

- подтверждает оплату страховой премии Страхователем;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты; Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страхователя; Страхователь вправе получить дубликат Подтверждения, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Исключения Условий страхования по Полису-Оферте;
- дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Уставными условиями по Полису-оферте.

**Период страхования**

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

**Страховая сумма**

**50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.

**Лимит ответственности**

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям, по возмещению убытков и/или 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 Уставными условиями по Полису-оферте

**Территория страхования**

Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть принят акт выдиректорского акта.

Страховщик АО «АльфаСтрахование»  
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию  
Апалова Ирина Анатольевна

Контакты и справочная информация:  
8 800 333 0 999 – бесплатный звонок по России  
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО  
115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б  
Т.С. Мельянов, Тел:2, Тинькофф мобайл

Правила страхования оценщиков

## 6.2. Объявления СМИ

### Аналог №1

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot shows the main listing page with a large photo of a multi-story building. The bottom screenshot shows the detailed description of the property, including its location and technical specifications.

**Listing Details:**

- Title:** Отдельное здание С арендаторами, габ, 959.7 м<sup>2</sup>
- Price:** 60 000 000 Р (62 520 Р за м<sup>2</sup>)
- Phone:** 8 958 745-81-94
- Agent:** @Elite\_realty.kazan

**Technical Specifications:**

- Общая площадь: 959,7 м<sup>2</sup>
- Высота потолков: 3 м
- Отделка: офисная
- Мощность электричества: 150 кВт, можно увеличить
- Отопление: автономное
- Тип сделки: продажа
- Арендаторы: помещение сдано

**Location:** Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Константиновка, Заречная ул., 35 р-н Советский

**Description:**

Продается отдельностоящее ЗДАНИЕ площадью 959,7 кв.м. в жилом массиве Константиновка Советского района г. Казани.

ЗДАНИЕ состоит из высокого цокольного этажа, первого, второго и третьего этажей и полноценной мансарды.

ЗДАНИЕ с ремонтом и со следующими характеристиками по инженерным системам:

- установленная мощность по электричеству - 150 кВт.,
- собственная газовая котельная,
- централизованное холодное водоснабжение,
- охранно-пожарная сигнализация,
- высококачественная система видеонаблюдения.

Имеется собственная огороженная ПАРКОВКА, а также гостевая парковка перед зданием.

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Земельный участок площадью 67/4 кв.м., на котором располагается ЗДАНИЕ в собственности.

В настоящее время в ЗДАНИИ заполнено АРЕНДАТОРАМИ 100 % арендопригодных площадей, при этом три этажа здания арендует на долгосрочной основе одна из крупнейших федеральных компаний.

МЕСЯЧНЫЙ АРЕНДНЫЙ ПОТОК составляет около 460 000 рублей, что дает хорошую окупаемость вложений.

Коммунальные платежи оплачивают сами Арендаторы.

ЗДАНИЕ располагается в самом центре Константиновки, в окружении густонаселенного жилого массива, застроенного как частными, так и многоквартирными жилыми домами.

К ЗДАНИЮ ведут удобные подъездные пути, до выезда на Мамадышский тракт всего 1 км., также в непосредственной близости от Здания располагается остановка общественного транспорта.

ВСЕ это будет работать на успех ВАШЕГО бизнеса!

Обременения отсутствуют, быстрый выход на сделку!

ЗВОНИТЕ, просмотр в любое время!

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта  
Количество парковочных мест: 15

№ 3277388340 · 30 августа в 10:11 · 650 просмотров (+0 сегодня) · Пожаловаться

**60 000 000 Р** ▾  
62 520 Р за м²  
или предложите свою цену

8 958 745-81-94

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

@Elite\_realty\_kazan  
Компания  
На Авито с июня 2014  
Завершено 115 объявлений  
Рекапозиты проверены

5 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Артур

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

**Отдельное здание С арендаторами, габ, 959.7 м²**

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

**60 000 000 Р** ▾  
62 520 Р за м²  
или предложите свою цену

8 958 745-81-94

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

@Elite\_realty\_kazan  
Компания  
На Авито с июня 2014  
Завершено 115 объявлений  
Рекапозиты проверены

5 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Аналог №2

Главная > Недвижимость > Коммерческая недвижимость > Продам > Здание

## Здание в Ново-Савиновском районе

12 500 000 ₽ ▾  
86 987 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

8 917 890-19-33

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Альтера  
Компания  
На Авито с ноября 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Осипюк Наталия

### О здании

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 143.7 м²

Высота потолков: 3 м  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, 44  
р-н Ново-Савиновский

Показать карту

### Описание

Арт. 44702840  
Продаю отдельно стоящее здание в Ново-Савиновском районе г. Казани.

Здание площадью 143.7 кв.м., с землей в собственности. Ново-Савиновский район – это множество многоквартирных домов, огромное количество разнообразной целевой аудитории. Хороший пешеходный и автомобильный трафик. Посмотрев по карте, становится понятно, что данный продуктовый магазин обслуживает как минимум 5 многоквартирных домов.

Здание хорошо просматривается с дороги, 7 лет арендуют арендаторы под продуктовый магазин. Арендаторы все семь лет не менялись, что указывает на привлекательную локацию здания под магазин.

Первый этаж имеет площадь 74 квадратных метра, из несущих конструкций здания - только коробка, что позволяет изменить планировку и без трудностей

12 500 000 ₽ ▾  
86 987 ₽ за м²

8 917 890-19-33

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен? Когда можно посмотреть?

Альтера  
Компания  
На Авито с ноября 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Осипюк Наталия

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Первый этаж имеет площадь 74 квадратных метра, из несущих конструкции здания - только коробка, что позволяет изменить планировку и без трудностей разместить основного якорного арендатора. Якорный арендатор (это может быть, к примеру, алкомаркет или аптека) может легко разместиться только на первом этаже, а второй этаж можно с удобством арендовать под не большой офис, шоурум или любые услуги для населения.

Земля: Земли населенных пунктов, назначение под мини-маркет. Есть место для установки шатра или беседки.

Здание изначально проектировалось как коммерческое, поэтому здесь можно с комфортом разместить бизнес практически любого назначения: офис, магазин, аптека, центр микрокредитования, торговля, предприятие сферы услуг: парикмахерских, медицинских кабинетов, шоурумов и т.д.

Фасад здания не закрыт деревьями и вывеска будет видна издали.

Мы предлагаем Вам объект недвижимости в густонаселенном районе города. Если вы будете использовать помещение под собственный бизнес, то вас порадует, что днем парковка рядом со зданием всегда свободна, а если же это будет бизнес в сфере услуг - то вашим клиентам будет всегда удобно до вас добраться, припарковаться, или добраться на общественном транспорте.

Потенциальный срок окупаемости 10 лет, приглашаем потенциальных Арендаторов на просмотр.

Спешите убедиться во всех преимуществах объекта лично.

12 500 000 ₽  
86 987 ₽ за м²

8 917 890-19-33

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

Альтера  
Компания  
На Авито с ноября 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Осипюк Наталия

Поможем оформить коммерческую ипотеку, примем в оплату Ваше жилье.

Мы предлагаем Вам объект недвижимости в густонаселенном районе города. Если вы будете использовать помещение под собственный бизнес, то вас порадует, что днем парковка рядом со зданием всегда свободна, а если же это будет бизнес в сфере услуг - то вашим клиентам будет всегда удобно до вас добраться, припарковаться, или добраться на общественном транспорте.

Потенциальный срок окупаемости 10 лет, приглашаем потенциальных Арендаторов на просмотр.

Спешите убедиться во всех преимуществах объекта лично.

Поможем оформить коммерческую ипотеку, примем в оплату Ваше жилье.

Юридическое сопровождение сделки

**О здании**

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 3035638122: 20 сентября в 17:45 - 8172 просмотра (+25 сегодня) [Пожаловаться](#)

12 500 000 ₽  
86 987 ₽ за м²

8 917 890-19-33

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?  
Когда можно посмотреть?

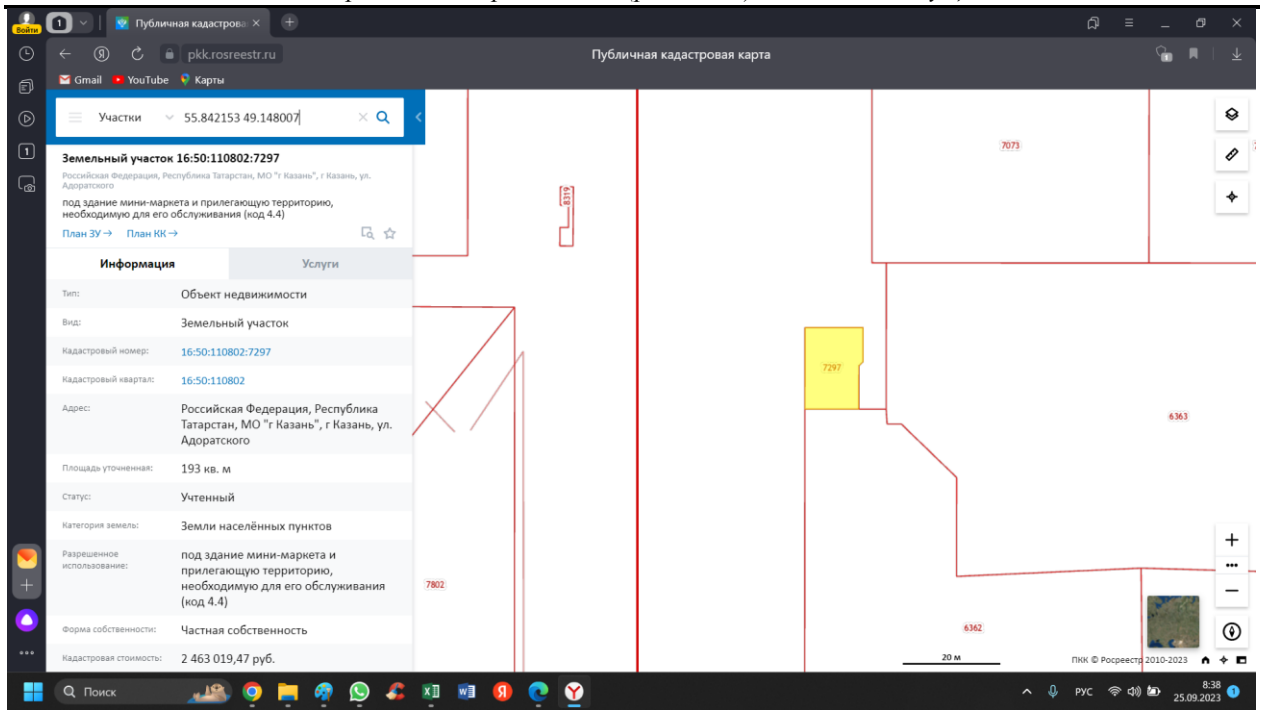
Альтера  
Компания  
На Авито с ноября 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Осипюк Наталия

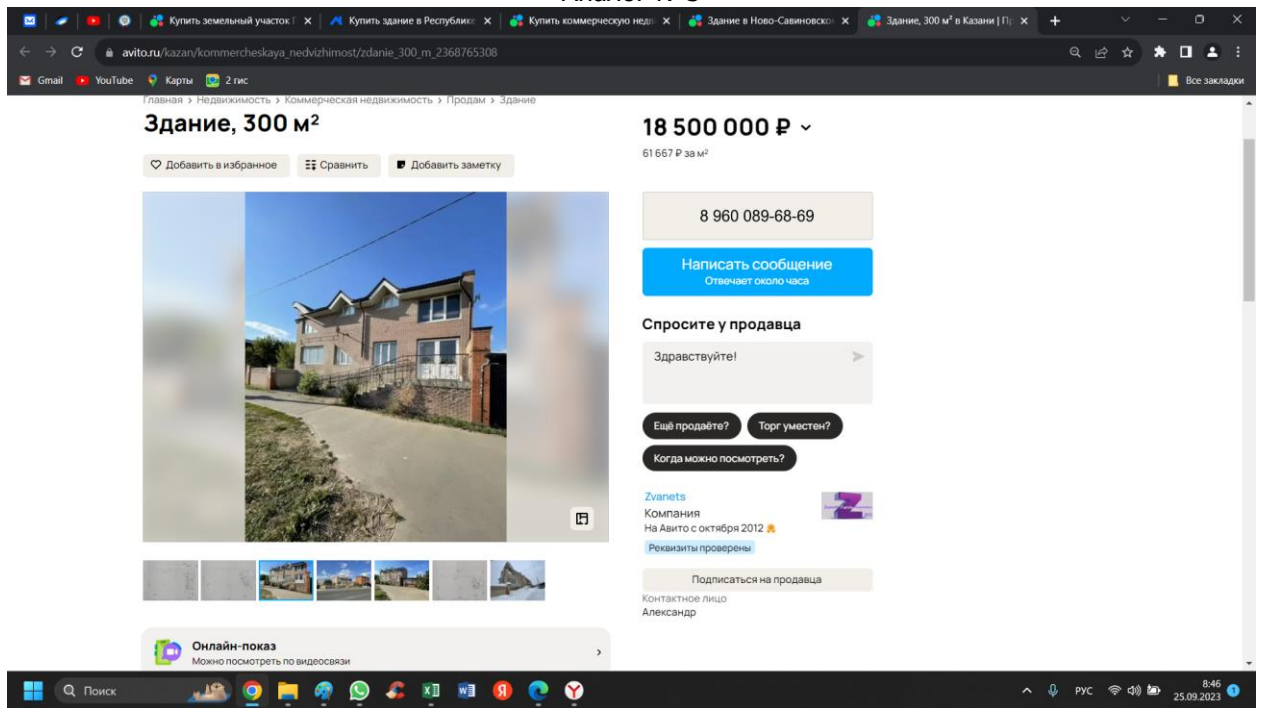
Похожие объявления



Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Аналог №3



Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Вход: с улицы  
Общая площадь: 300 м²  
Высота потолков: 3 м

Отделка: без отделки  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**18 500 000 Р** ▾  
61 667 Р за м²

8 960 089-68-69

**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

**Zvanets**  
Компания  
На Авито с октября 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Александр

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив  
Малые Клыки, Дорожная ул., 15Г  
р-н Советский

**Описание**

Продам отдельно стоящее здание по улице Дорожная, д. 15 Г в Советском районе города Казани.

Кирпичное здание 2013 года постройки. Состоит из 3 этажей: цоколь, 1 этаж, 2 этаж

Общая площадь помещений - 300 кв.м.

Земельный участок под зданием в собственности!!!

У помещения отдельная входная группа со стороны Мамадышского тракта. На каждом этаже есть эвакуационный выход.

Ранее помещения здания эксплуатировались, как продуктовый магазин, кафе-ресторан, продажа запчастей для автомобилей.

Все коммуникации в рабочем состоянии: электричество, водоснабжение, отопление, канализация.

Доступом в помещение 24/7.

В радиусе 25 метров от входной группы остановка общественного транспорта.

За зданием парковка на 25-30 машиномест

Отличная транспортная развязка. Рядом Мамадышский тракт, Проспект Победы, Космонавтов, Файзи, Бигичева

Документы готовы. Чистая продажа.

Торопитесь!!!! Не упустите свой шанс!!!

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная  
Количество парковочных мест: 25

№ 2368765308 - 6 сентября в 13:02 - 5171 просмотр (+13 сегодня)

Пожаловаться

**18 500 000 Р** ▾  
61 667 Р за м²

8 960 089-68-69

**Написать сообщение**  
Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

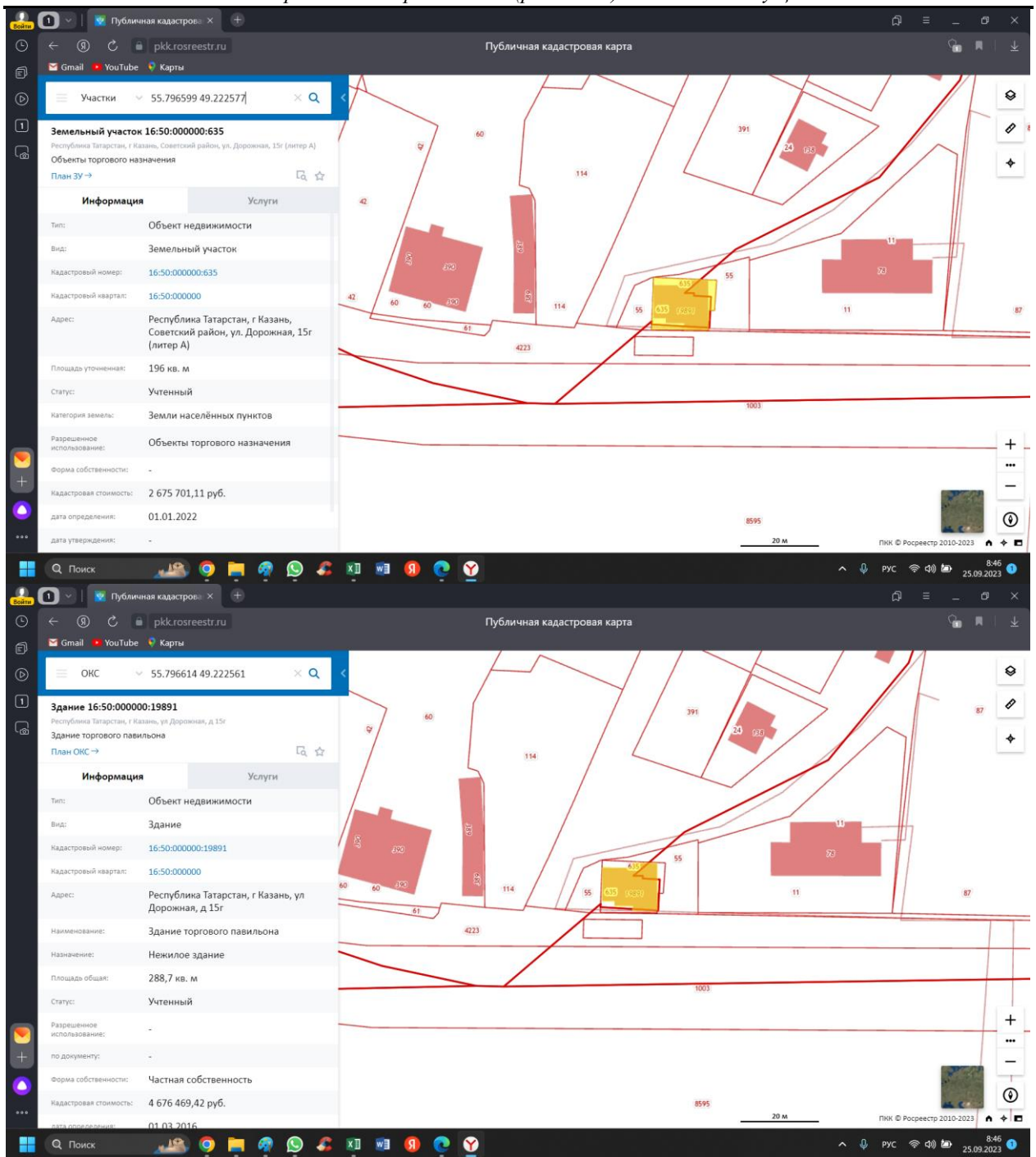
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

**Zvanets**  
Компания  
На Авито с октября 2012  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Александр

Отчет №ПИФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Аналоги для нежилого помещения  
Аналог №1

Отчет №ПИФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Помещение 340 м² на Космонавтов**

17 000 000 ₽ ▾  
50 000 ₽ за м²

8 958 725-88-62

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Компания  
На Авито с марта 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

Вход: с улицы  
Общая площадь: 340 м²  
Этаж: цокольный

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

Республика Татарстан, Казань, ул. Космонавтов, 44  
р-н Советский

Показать карту

**Описание**

От собственника! Без комиссии!

Продаю помещение свободного назначения.

Назначения: ПВЗ, производство, мастерская, швейный цех, Отдых/развлечения, Услуги, склад.

- первая линия
- парковка
- цокольный этаж
- высота потолков 2,3 м
- санузлы
- доступ 24/7
- автомобильный и пешеходный трафик
- рядом остановки общественного транспорта

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 340 м²  
Этаж: цокольный

Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Космонавтов, 44  
р-н Советский

Показать карту

**Описание**

От собственника! Без комиссии!

Продаю помещение свободного назначения.

Назначения: ПВЗ, производство, мастерская, швейный цех, Отдых/развлечения, Услуги, склад.

- первая линия
- парковка
- цокольный этаж
- высота потолков 2,3 м
- санузлы
- доступ 24/7
- автомобильный и пешеходный трафик
- рядом остановки общественного транспорта

17 000 000 ₽ ▾  
50 000 ₽ за м²

8 958 725-88-62

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Компания  
На Авито с марта 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Отчет №ПИФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on Avito.ru. The browser's address bar shows the URL: [avito.ru/kazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_340\\_m\\_na\\_kosmonavtov\\_3002204472](https://avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_340_m_na_kosmonavtov_3002204472). The listing details include:

- Price: 17 000 000 Р (50 000 Р за м²)
- Contact number: 8 958 725-88-62
- Feature list:
  - первая линия
  - парковка
  - цокольный этаж
  - высота потолков 2,3 м
  - санузелы
  - доступ 24/7
  - автомобильный и пешеходный трафик
  - рядом остановки общественного транспорта
  - вентиляция/водоснабжение/электричество/отопление/интернет
- Location: Рядом: Магнит, Агропромпарк, Автовокзал Восточный
- Address: Рядом улицы: Аграрная, Лумумбы, Мамадышский тракт.
- Contact info: По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Геннадий
- Property details:
  - Оздании: Готовность: в эксплуатации, Парковка: на улице, Тип здания: другой
- Statistics: № 3002204472 - 20 сентября в 10:47 - 852 просмотра (+2 сегодня)
- Buttons: Пожаловаться, Написать сообщение (Отвечает за несколько часов), Спросите у продавца (Здравствуйте!), Ещё продаёте?, Торгу уместен?, Когда можно посмотреть?, Подписаться на продавца
- Company info: APP Татарстан, Компания, На Авито с марта 2020, Реквизиты проверены
- Similar listings: Похожие объявления

Аналог №2

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободного назначения, 208 м<sup>2</sup>**

15 000 000 Р

72 115 Р за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 958 720-70-82

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Лилия  
Частное лицо  
На Авито с января 2018  
Документы проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

Общая площадь: 208 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3 м

Тип сделки: продажа  
Арендаторы: помещение сдано

15 000 000 Р

72 115 Р за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

8 958 720-70-82

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Лилия  
Частное лицо  
На Авито с января 2018  
Документы проверены

Подписаться на продавца

№ 3530537960 - 3 сентября в 21:02 - 1654 просмотра (+12 сегодня) [Пожаловаться](#)

Республика Татарстан, Казань, ул. Николая Ершова, 49В  
Суковная слобода от 31 мин. Площадь Тукая от 31 мин. [Показать карту](#)

**Расположение**

**Описание**

Продается нежилое помещение свободного назначения, расположенное на первом этаже трёхэтажного объекта. Помещение включает в себя 10 кабинетов, которые сданы в аренду, общий коридор и санузел. План объекта приведен на фото, перепланировка возможна. Во всех кабинетах хороший ремонт, пластиковые окна, кондиционирование, натяжные потолки. Круглосуточная охрана. Парковочные места на прилегающей территории. Обременение отсутствует. Торг не предусмотрен.

**Оздании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: бизнес-центр

Удалённость от дороги: вторая линия и дальше  
Парковка: на улице, бесплатная

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Аналог №3

The screenshot shows a web browser window with the Avito.ru website. The main heading is "Продам помещение свободного назначения, 300 м²" (Commercial premises for sale, 300 m²). The price is listed as 16 000 000 Р (16 million rubles) with a note "53 333 Р за м²". There are buttons for "Добавить в избранное", "Сравнить", and "Добавить заметку". A large photo shows the exterior of a modern brick building. Below it are several smaller thumbnail images of the interior. On the right side, there is a contact information block with the phone number "8 909 312-58-87", a "Написать сообщение" button, and a "Спросите у продавца" section with a "Здравствуйте!" message and buttons for "Ещё продаёте?", "Торг уместен?", and "Когда можно посмотреть?". The agent is identified as "Агентство недвижимости «Флэт»" (Real Estate Agency "Flat").

This screenshot shows the detailed description and location of the property. The location is "Республика Татарстан, Казань, ул. Петра Алексеева, 7А" (Republic of Tatarstan, Kazan, Petra Alexeeva St, 7A). The price remains 16 000 000 Р (16 million rubles) at 53 333 Р за м². The "Описание" (Description) section states: "Продается нежилое, коммерческое помещение в 300 кв по адресу Петра Алексеева 7а. Помещения с ремонтом. Есть сан узел, все коммуникации выведены. Свой отдельный вход. Есть парковка. Выгодное расположение здания. Весь первый этаж под коммерцию любого типа: Офисы, Медицинский центр, Магазины, Салон красоты, Фитнесс центры, Торговые помещения, озоон, вайлдберис итд. Хорошие подъездные пути, Ершова, Сеченова, Искра, Ахмерова. Все документы готовы к продаже, возможна помощь в одобрении ипотеки, лизинг на выгодных для вас условиях у наших банков партнеров. На данный момент помещение сдаётся в аренду." The "Оздании" (Location) section indicates "Тип здания: жилой дом" (Building type: residential house) and "Парковка: на улице" (Parking: on the street). At the bottom, it shows "№ 3402030871 - 11 сентября в 15:08 - 883 просмотра (+2 сегодня)" and a "Пожаловаться" button.

Отчет №ПИФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**16 000 000 Р** ▾  
53 335 Р за м²

**О помещении**  
Вход: со двора  
Общая площадь: 300 м²  
Этаж: цокольный  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Петра Алексеева, 7А  
● Суковная слобода ⚡ от 31 мин. ● Площадь Тукая ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

**Описание**  
Объект №101193  
Коммерческое помещение !  
**Продается нежилое, коммерческое помещение в 300 кв по адресу Петра Алексеева 7а .**  
Помещения с ремонтом. Есть сан узел, все коммуникации выведены. Свой отдельный вход. Есть парковка. Выгодное расположение здания.  
Весь первый этаж под коммерцию любого типа: Офисы, Медицинский центр, Магазины, Салон красоты, Фитнесс центры, Торговые помещения, озон ,вайлдберис итд.  
Хорошие подъездные пути. Ершова ,Сеченова,Искра,Ахмерова .  
Все документы готовы к продаже, возможна помощь в одобрении ипотеки, лизинг

8 909 312-58-87  
[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Физат»  
Компания  
На Авито с декабря 2014  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо  
Физат



### 6.3. Документы на Объект оценки

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1	
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905	
Кадастровый номер:	16:50:060623:1011
Номер кадастрового квартала:	16:50:060623
Дата присвоения кадастрового номера:	08.10.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 92-401-002-000059560-000А:21004 03.06.2013 Отделение по г.Казань филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Местоположение:	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Седова, д.1, Нежилое помещение №1004
Площадь, м2:	1259.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещения №1004
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Цокольный этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5355404.14
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:060623:39
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 1292.3 кв.м. Кирilloва Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524
полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП инициалы, фамилия
Сиренкина: 997677571357-ММ Виды: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	15 ОКТ 2021 ПРИНЯТО

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН  
Природный отдел ГБУ МФД ФРП  
г. Казань ул. Петербургская, 26  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:16  
7-10

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2	
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905	
Кадастровый номер:	16:50:060623:1011
1	Привладелец (правообладатель):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 29.12.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации: 16-16-01/180/2014-812
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 29.12.2014 по 02.03.2024 с 29.12.2014 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	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
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП инициалы, фамилия
Сиренкина: 997677571357-ММ Виды: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН  
Природный отдел ГБУ МФД ФРП  
г. Казань ул. Петербургская, 26  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:16  
7-10

Отчет №ПИФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	16-50-060623:1011	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возложении 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

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ  
с. Казань, ул. Петербургская, 29

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:16  
7.10



полное наименование должности

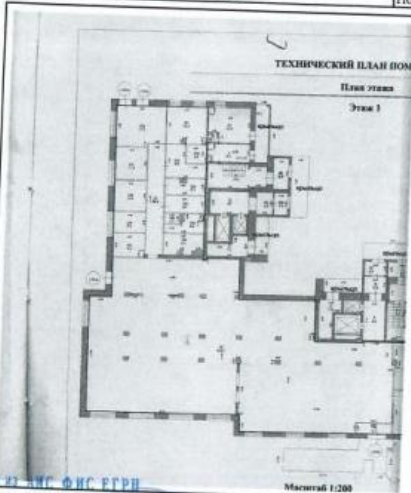
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357 МП 15711381783443806050 Выдан: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 16-50-060623:1011	Номер этажа (этажей): 1	



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ  
с. Казань, ул. Петербургская, 29

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:16  
7.10



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357 МП 15711381783443806050 Выдан: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение			Лист 5
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1	

Технический план помещения

Лист № 6

План этажа

Этаж 1

Масштаб 1:200

Масштаб 1

Выписка получена из АИС ФНС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОЦ «РТ»  
г. Казань, ул. Петербургская, 29

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:16  
\* 7.10



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976775712574044515711381783445026050
Выдана: Регистр
Действителен: с 23.01.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Помещение			Лист 6
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1	

Технический план по

План этажа

Этаж 1 (проектный)

Масштаб 1

Выписка получена из АИС ФНС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОЦ «РТ»  
г. Казань, ул. Петербургская, 29

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 10:16  
\* 7.10



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976775712574044515711381783445026050
Выдана: Регистр
Действителен: с 23.01.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение			Лист 7
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130982905			
Кадастровый номер: 16:50:060623:1011		Номер этажа (этажей): 1	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ  
Лист № 7  
Имя этажа  
Этаж 1 (кухонька)  
Масштаб 1

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН  
ТРИКОЛСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ВРТ  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник  
Исмаилов А.Р.  
ИРЕМЯ 10.16.10 2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВИДЕТЕЛЬСТВО ПОДПИСАТЕЛЯ ЭП

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

Сертификат: 58707571327  
Ключевое значение: 58151711381783445206050  
Действителен с: 23.03.2021 по 23.06.2022

557484

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
исполняет государственные органы регистрации прав

ПРИНЯТО  
13.09.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.09.2021, поступившего на рассмотрение 30.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

000-УК-Эксперт-000  
Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-129861098			
Кадастровый номер:		16:50:160208:2797	
Номер кадастрового квартала:	16:50:160208		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.03.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 11608; Условный номер 16-16-01/110/2006-594		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А		
Площадь, м2:	281,5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1981		
Кадастровая стоимость, руб:	11245063,61		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160208:40		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажи), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Леонова Анна Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Л.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524		

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН  
СОВЕТСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ВРТ  
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник  
Ахметов Рухляк Фаридович

DATA 04.10.2021Г

ПОДПИСЬ

инициалы, фамилия

М.П.

**Отчет №ПДФ-001/15-2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-129861098		Кадастровый номер: 16:50:160208:2797	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:160208:2797-16/001/2017-3 02.05.2017 11:45:13
3	Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.04.2017 №45/17
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.05.2017 11:48:38
	номер государственной регистрации:		16:50:160208:2797-16/001/2017-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.05.2017 по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном". № 2, выдан 03.02.2010
	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

Выписка получена из ФГИС ЕГРН

Советский отдел ГБУ МФЦ в РТ

г. Казань, ул. Дюшарет Дюшарета, д. 214

Уполномоченный сотрудник

Духанова Рузальна Фаридовна

дата 04.10.2021г



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.10.2021г. № КУВИ-002/2021-129861098		Кадастровый номер: 16:50:160208:2797	

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражения 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	Приоритизация 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:	Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права

Выписка получена из ФГИС ЕГРН

Советский отдел ГБУ МФЦ в РТ

г. Казань, ул. Дюшарет Дюшарета, д. 214

Уполномоченный сотрудник

Духанова Рузальна Фаридовна

дата 04.10.2021г



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Отчет №ПДФ-001/15-2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 4 Лист 4

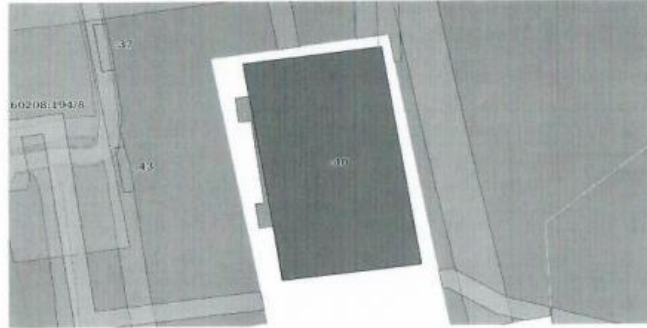
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

02.10.2021г. № КУВН-002/2021-129861098	16:50:160208.2797
Кадастровый номер:	

Схема расположения объекта недвижимости (места объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Выписка получена из ФГИС ЕГРН

Советский районный суд  
г. Казань, ул. Победы, д. 214  
Масштаб 1:500

Условные обозначения:

Уполномоченный на подписание наименование должности  
Ахмедов Рустам Фаридович



подпись  
М.П.

инициалы, фамилия

дата 04.10.2021г