

2023

Отчет

№ ПИФ-001/16-2023

об определении справедливой
(рыночной) стоимости недвижимого
имущества

Дата оценки: 10 октября 2023 года

Дата составления отчета: 11 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»
11.10.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«11» 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 №16 от 11.10.2023 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 №16 от 11.10.2023 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	365,7

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 10 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	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	28 239 000	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 10 октября 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	28 239 000	5 647 800	33 886 800

28 239 000 рублей (без НДС)

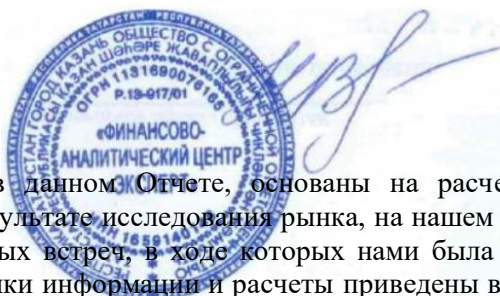
(Двадцать восемь миллионов двести тридцать девять тысяч) руб.

или:

33 886 800 рублей (с НДС)

(Тридцать три миллиона восемьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором и 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 соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете	7
1.1. Задание на оценку.....	7
1.1.1. Объект оценки.....	7
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	7
1.1.3. Цель оценки.....	7
1.1.4. Задача оценки.....	7
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	7
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	7
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.....	10
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.....	12
1.10. Термины и определения.....	13
2. Сведения об Объекте оценки	18
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	18
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	18
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	19
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	19
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	21
3.1. Социально-экономическое положение Республики Татарстан в январе-июле 2023 года.....	26
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	30
3.3. Обзор рынка недвижимости города Казань за период июль 2023 – август 2023 год.....	32
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	36
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	37
3.6. Анализ наиболее эффективного использования.....	39
4. Процесс оценки	41
4.1. Порядок проведения оценочных работ.....	41
4.2. Этапы проведения оценки.....	41
4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости.....	42
4.4. Затратный подход.....	42
4.5. Сравнительный подход.....	43
4.6. Доходный подход.....	46
4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	47
4.8. Выводы по применению подходов к оценке:.....	47
4.9. Сравнительный подход.....	48
4.10. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания.....	49
4.11. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	57

5. Итоговое заключение	58
5.1. Сертификат качества	58
5.2. Итоговое заключение о стоимости	60
6. Приложения.....	61
6.1. Документы Оценщика	61
6.2. Объявления СМИ.....	68
6.3. Документы на Объект оценки	71

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	365,7

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

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

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

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

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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 10 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 11 октября 2023 по 11 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

- Выписка из ЕГРН на нежилое здание от 10.10.2023г.

1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.11. 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/776/50019/23, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 05.08.2023 по 04.08.2024. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов руб.).

1.3. Оценщики и специалисты

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

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 гастроном».

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

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №16 от 11.10.2023 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-001/16-2023. Датой составления Отчета является 11 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	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	365,7

Таблица 7. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 365,7 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Магазин розничной торговли продовольственных товаров
Назначение	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных	1, в том числе подземных: 0
Местоположение	Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18
Площадь, м ²	365,7
Кадастровый номер	16:50:350203:547
Кадастровая стоимость, руб.	4 006 656,74
Год завершения строительства	2017
Уровень отделки	Среднее состояние
Вид права	Общая долевая собственность 16:50:350203:2049-16/001/2019-3
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Ограничения (обременения) права	
вид	Аренда
дата государственной регистрации	29.11.2021 13:13:45
номер государственной регистрации	16:50:350203:2049-16/203/2021-22
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 29.11.2021 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
вид	Доверительное управление
дата государственной регистрации	12.02.2019 09:08:05
номер государственной регистрации	16:50:350203:2049-16/001/2019-4
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 12.02.2019 по 31.05.2031 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 10.10.2023г.

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение нежилого здания: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18.

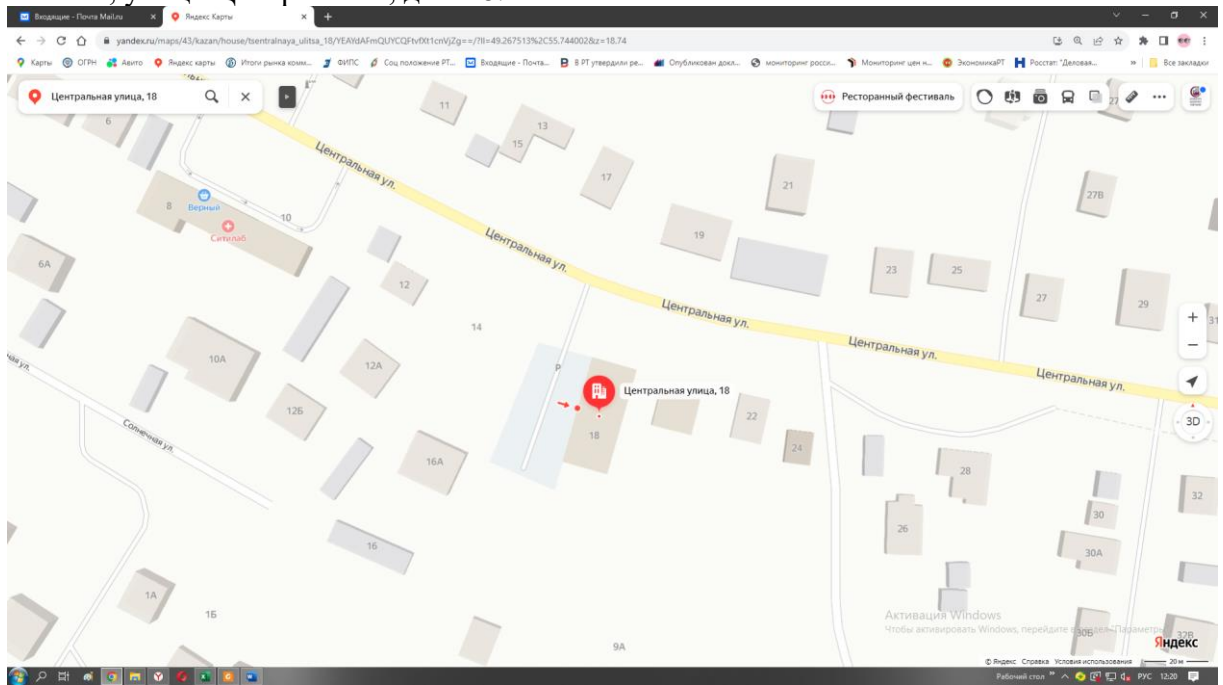


Рис 1. Местоположение нежилого здания

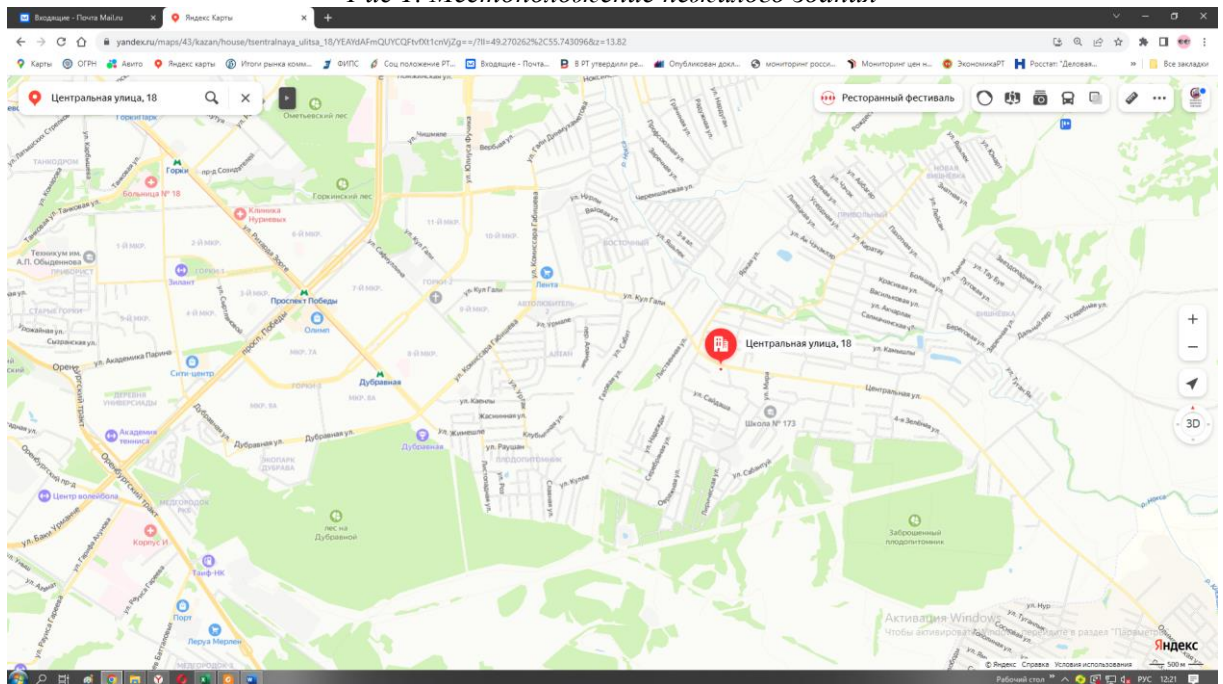


Рис 2. Местоположение нежилого здания

Отчет №ПИФ-001/16-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

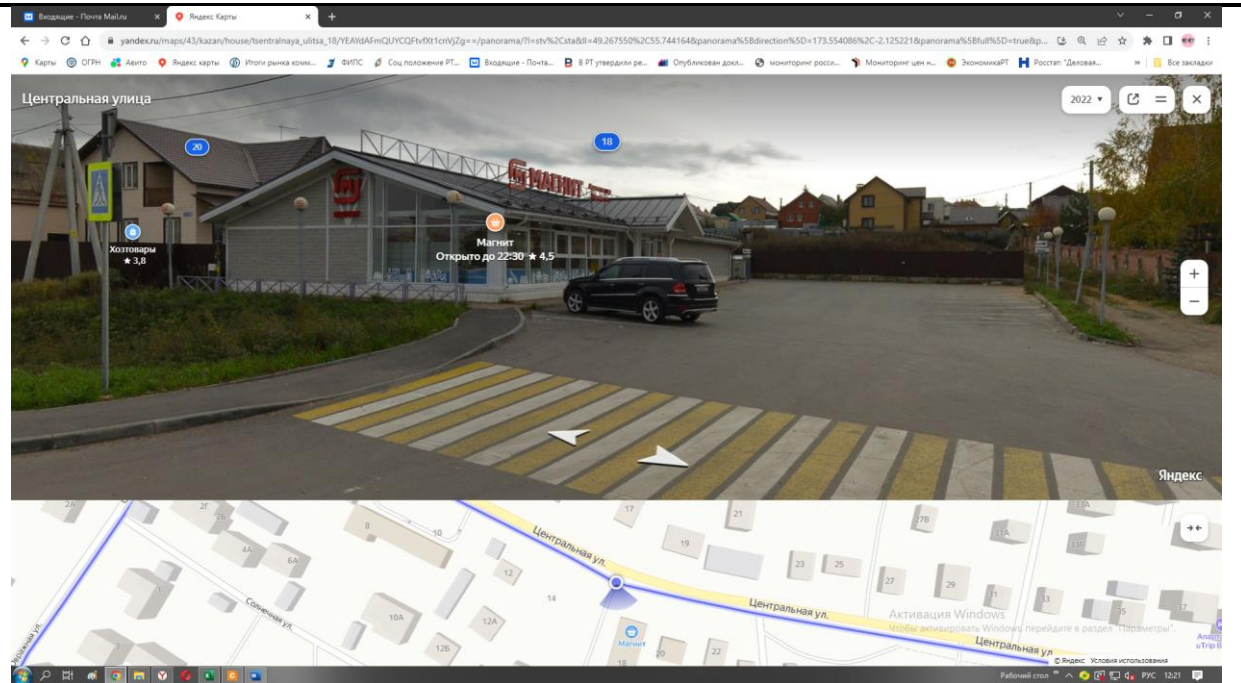


Рис 3. Местоположение нежилого здания

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация 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 освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военнополитического 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, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, 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 сложится новый баланс 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.

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, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

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 +/- % г/г	22/21 +/- % г/г	1 ппг.23/22 +/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20 +/- % г/г	22/21 +/- % г/г	1 ппг.23/22 +/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.: - в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе: - железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема т/о): - Трубопроводного (около 45%) - Автомобильного (около 5%)	+5,8 +4,3 +7,4 +5,0	-2,6 -0,1 -7,3 +1,8	-1,6 +1,2 -6,3 +16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0

(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	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

Отчет №ПДФ-001/16-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

(в рублях в текущих ценах)			
		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторской задолж	4,5 % от кредиторской задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР) на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4
Другие показатели на 04.10.2023			
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г. , %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u>	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов

населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закрежденности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

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 улучшение экономической перспективы.

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 и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, 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.

Тенденции 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 нового жилья, 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 «первички» и 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 общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, 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 садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов.

Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. 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 строительно-монтажных работ) 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.

Перспективы рынка недвижимости

1. 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. 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).

2. 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.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом 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-08-2023.pdf>.

2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/.

3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт

3.1. Социально-экономическое положение Республики Татарстан в январе-июле 2023 года²

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%.

² 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).

3.2. 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 8. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки	Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	Магазин

3.3. Обзор рынка недвижимости города Казань за период июль 2023 – август 2023 год³

Продажа

В таблице 1 приведены статистические характеристики цен предложений на рынке продажи нежилой недвижимости Казани в период июль 2023 - август 2023 года, помимо крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для более наглядного представления структуры предложения.

Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались на продажу в диапазоне от 31 400 до 211 900 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 130 100 руб., а среднее 127 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисные объекты находились в диапазоне от 3 300 руб. до 190 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 112 900 руб., среднее значение предложений 112 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений помещений свободного назначения Казани составил от 19 600 руб. до 218 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 118 300 руб., а среднее значение на уровне 119 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на продажу с минимальной ценой 19 200 руб., максимальной 103 800 руб. за 1 кв. м с НДС, медианное значение составило 50 200 руб., средняя цена предложения 50 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	31 400	98 700	130 100	127 600	160 800	211 900
Офисные	3 300	78 800	112 900	112 500	145 000	190 000
ПСН	19 600	82 900	118 300	119 800	160 000	218 700
Пром/склад	19 200	33 000	50 200	50 100	59 900	103 800

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 2 представлены медианные значения цен предложений недвижимости в разрезе территориального деления города.

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Казани зафиксирован в Авиастроительном районе, медианное значение цены составило 164 700 руб./кв.м с учетом НДС, недорогие площади торгового назначения расположены в Советском районе, медиана цен находится на уровне 111 500 руб./кв.м с учетом НДС.

По стоимости офисных помещений города Казани лидирует Приволжский район, медианный уровень цены предложения в период июль 2023 - август 2023 составил 148 000 руб./кв.м с учетом НДС. Наиболее доступные офисы расположены в Ново-Савиновском районе города, медиана цены там составляет 99 300 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Советском районе с медианной ценой предложения 153 500 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения таких помещений зафиксированы в Московском районе, медиана составила 60 000 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленного и складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Московском районе, медианное значение цены на уровне 57 400 руб./кв.м с учетом НДС, а наиболее доступные объекты с медианой цен 40 700 руб./кв.м с учетом НДС расположены в Приволжском районе города.

³ <https://macro-scope.ru/city/kazan/commercial/2023.08/>

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе территориального деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Авиастроительный	164 700	-	100 000	-
Вахитовский	129 800	120 800	120 100	-
Кировский	123 300	108 600	104 500	-
Московский	-	122 200	60 000	57 400
Ново-Савиновский	150 000	99 300	102 700	-
Приволжский	131 400	148 000	116 500	40 700
Советский	111 500	103 800	153 500	44 800

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

На рис. 1 изображена динамика медианных цен предложения по сегментам недвижимости Казани за прошедший год.

Рынок недвижимости в сегменте торговых площадей за последние 2 месяца показывает снижение на 3,77% по медианным значениям цен предложений, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается рост на 0,09% по этому показателю.

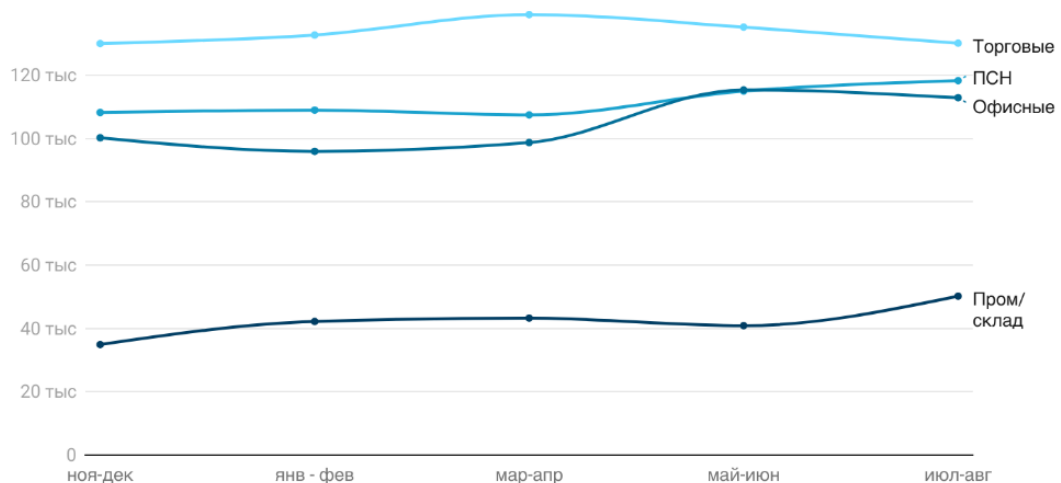
Динамика медианных цен офисных помещений за 2 месяца характеризуется снижением на 2,15%, на дистанции 10 месяцев цены на офисы демонстрируют увеличение на 12,63%.

В сегменте помещений свободного назначения за прошедшие 2 месяца отмечается рост цен на 2,86%, динамика за 10 месяцев демонстрирует увеличение на 9,3%.

Помещения производственно-складского назначения за последние 2 месяца подорожали на 22,85%, за прошедшие же 10 месяцев медиана цен предложения выросла на 43,83%.

* Возможная значительная динамика показателей объясняется недостаточным количеством объектов в выборке, так называемым "тонким рынком", ведется работа по увеличению количества анализируемых объектов за период.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

На рис.2 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение выставленных на продажу площадей по диапазонам цены 1 кв.м.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в ценовом диапазоне 30 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно экспонируются в интервале 60 000 - 70 000, помещения свободного назначения в диапазоне 30 000 - 40 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Значительная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу с диапазоном цены 50 000 - 60 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
0-10 000	0	0,22	0	0
10 000-20 000	0	0	0,09	0,64
20 000-30 000	0	0	13,98	24,23
30 000-40 000	21,6	6,64	14,07	25,79
40 000-50 000	5,24	0,46	7,25	7,38
50 000-60 000	0,49	4,61	8,82	28,79
60 000-70 000	3,48	25,66	6,12	2,91
70 000-80 000	7,57	14,96	4,96	2,65
80 000-90 000	2,47	3,32	6,66	0
90 000-100 000	0,42	3,49	4,97	5,31
100 000-110 000	4,43	13,51	7,33	2,3
110 000-120 000	20,02	2,98	7,3	0
120 000-130 000	15,28	1,13	2,65	0
130 000-140 000	12,01	4,63	3,09	0
140 000-150 000	2,1	2,86	1,75	0
Более 150 000	4,89	15,51	10,96	0

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

Аренда

В таблице 3 приведены характеристики запрашиваемых ставок на рынке аренды нежилой недвижимости Казани в период июль 2023 - август 2023 года. В дополнение к крайним и средним значениям приведены также значения 1 и 3 квартилей для более наглядного представления структуры предложений аренды.

Торговые помещения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 3 300 до 38 400 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медианное значение составило 11 000 руб., а среднее 12 500 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисных объектов находились в диапазоне от 3 500 руб. до 37 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана составила 9 600 руб., среднее значение предложений 10 700 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Диапазон ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 2 900 руб. до 23 200 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана зафиксирована на уровне 9 900 руб., а среднее значение на уровне 10 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 1 200 руб., максимальной 10 800 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медианное значение составило 5 200 руб., средняя ставка аренды 5 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	3 300	8 500	11 000	12 500	14 400	38 400
Офисные	3 500	7 400	9 600	10 700	12 000	37 600
ПСН	2 900	7 500	9 900	10 300	12 000	23 200
Пром/склад	1 200	3 400	5 200	5 100	6 500	10 800

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

В таблице 4 представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе территориального деления города.

Наиболее высокие ставки аренды для торговой недвижимости зафиксированы в Авиастроительном районе, медианное значение ставок составило 16 003 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Кировском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 900 руб./кв.м/год без учета НДС.

По уровню ставок аренды офисных помещений города лидирует Вахитовский район, медианный уровень ставки в период июль 2023 - август 2023 составил 11 428 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисы расположены в Приволжском районе города, медиана ставок там составляет 6 800 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Приволжском районе с медианной ставкой аренды 10 787 руб./кв.м/год без НДС, самые доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Московском районе, медиана составила 8 475 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты промышленного и складского назначения дороже всего предлагались в аренду в Советском районе, медианное значение ставки на уровне 5 898 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 3 586 руб./кв.м/год без НДС расположены в Авиастроительном районе города.

Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Авиастроительный	16 003	7 500	9 000	3 586
Вахитовский	13 072	11 428	10 747	4 814
Кировский	7 900	7 200	9 000	5 600
Московский	11 833	9 004	8 475	5 500
Ново-Савиновский	11 910	8 500	9 720	-
Приволжский	10 000	6 800	10 787	3 900
Советский	9 600	7 579	10 000	5 898

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

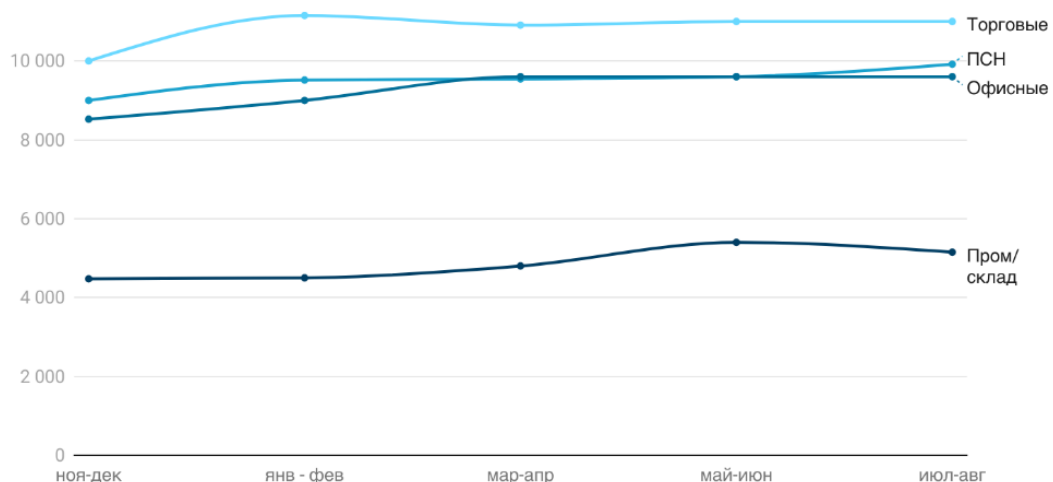
Рынок аренды в сегменте торговых площадей Казани за последние 2 месяца показывает отсутствие динамики по медианным значениям запрашиваемых ставок аренды, одновременно с этим за 10 месяцев отмечается рост на 10,0% по этому показателю.

Динамика медианных ставок для офисных помещений по сравнению с 2 предыдущими месяцами характеризуется отсутствием динамики, на дистанции 10 месяцев ставки аренды на офисы демонстрируют увеличение на 12,64%.

В сегменте помещений свободного назначения за прошедшие 2 месяца отмечается рост ставок на 3,31%, динамика за 10 месяцев демонстрирует увеличение на 10,2%.

Ставки аренды для помещений производственно-складского назначения за последние 2 месяца снизились на 4,6%, за прошедшие 10 месяцев медиана ставок аренды выросла на 15,1%.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

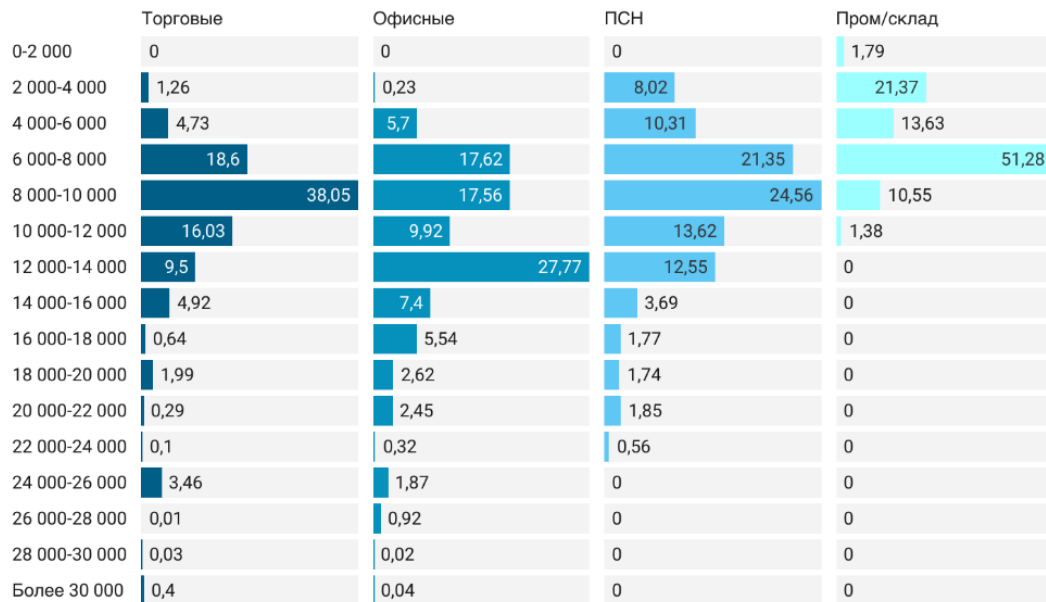


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам ставок аренды в расчете на 1 кв.м/год.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в ценовом диапазоне 8 000 - 10 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные помещения преимущественно экспонируются в интервале 12 000 - 14 000, помещения свободного назначения в диапазоне 8 000 - 10 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Значительная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 6 000 - 8 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Рис. 4. Гистограммы распределения сдаваемых площадей по диапазонам запрашиваемых ставок аренды за 1 кв.м, %



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

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

Мониторинг цен объектов недвижимости и земельных участков представлен в таблицах ниже.⁴

⁴ Источник: Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2023 г. разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Таблица 9. Мониторинг цен объектов недвижимости в г. Казани (тыс. рублей за 1 кв. м)

Наименование района г.Казани	Административные, офисные помещения, бизнес центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	50 – 120 (мин. 35, макс. 155)*	50 – 125 (мин. 32, макс. 200)*	12 – 47 (мин.7; макс.65)*
Вахитовский	55 – 175 (мин.35, макс. 250)*	65 – 200 (мин.45, макс. 260)*	11 – 30 (мин.7, макс. 67)*
Кировский	40 – 150 (мин. 22, макс. 180)*	40 – 150 (мин. 23, макс.200)*	10 – 30 (мин.4, макс. 50) *
Московский	40 – 140 (мин. 30, макс. 160)*	50 – 190 (мин.35, макс. 260)*	11 – 50 (мин. 6, макс. 70)*
Ново-Савиновский	40 – 160 (мин. 35, макс. 200)*	55 – 210 (мин. 30, макс. 220)*	15 – 40 (макс.60)*
Приволжский	40 – 125 (мин.30, макс. 180)*	50 – 165 (мин.45, макс. 250)*	10 – 40 (мин.7, макс.70)*
Советский	45 – 150 (мин.35, макс.200)*	45 – 160 (мин.35, макс. 200)*	12 – 55 (мин.8, макс. 70)*

* информация по единичным сделкам;
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена

Таблица 10. Мониторинг цен на земельные участки г. Казань (тыс. рублей за 1 кв. м)

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	8 – 15 (макс. 29)*	8 – 10 (макс.24)*	3,0 – 7,5	1,5 – 7,5 (макс.10)*
Вахитовский	15 – 33 (мин. 10, макс.52)*	10 – 36 (макс.63)*	3 – 8	2,9 – 15 (макс. 26)*
Кировский	10 – 25 (макс. 40)*	6 – 26 (макс.30)*	3,0 – 8,5 (макс.11)*	1,2 – 10 (макс. 18)*
Московский	10 – 23 (макс.40)*	6,5 – 20 (макс.30)*	3 – 6 (мин.1,8)*	1,5 – 7,0 (макс. 15)*
Ново-Савиновский	12 – 25 (макс.35)*	7 – 24 (макс.37*, 79**)	3 – 6	3,5 – 7,5 (макс. 15)*
Приволжский	11 – 25 (макс.30)*	6,5 – 22 (макс.35)*	3 – 8 (макс.15)*	1,5 – 12 (макс. 15)*
Советский	12 – 30 (макс. 40)*	6 – 21 (макс. 30)*	2,5 – 6,5 (макс.15)*	1,2 – 12 (макс.16)*

* информация по единичным сделкам;
макс. – максимальная цена;
мин. – минимальная цена
** информация по единственному предложению

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 11. 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 12. 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 среднетажной застройки	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 13. 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 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 площади⁵.

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

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

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

П – общая площадь объекта, м².

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

3.6. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества

земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

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

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

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

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

Таблица 14. НЭИ

Объект оценки	НЭИ
Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	Магазин

4. Процесс оценки

4.1. Порядок проведения оценочных работ

Согласно ФСО №V, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подходы к оценке описаны в федеральных стандартах оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №V), и «Оценка недвижимости» (ФСО №7) обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности и оценке недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

4.2. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки «Подходы и методы оценки» ФСО № V, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14.04.2022 г. №200 Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости

4.4. Затратный подход

Как уже указывалось, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению) как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ(ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.},$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки;

Ззем.уч. – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием. Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны. Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Руководствуясь положением ФСО №V о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

4.5. Сравнительный подход

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

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании

изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- ❑ метод прямого сравнительного анализа продаж;
- ❑ метод валового рентного мультипликатора;

Метод прямого сравнительного анализа продаж

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы определить некий множитель (например, цену в расчете на единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за имущество, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения.

- ❑ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ❑ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ❑ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ❑ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ❑ вид использования и (или) зонирование;
- ❑ местоположение объекта;
- ❑ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ❑ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ❑ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ❑ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки (поправки), основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

Классификация и суть корректировок (поправок). Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения

корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- ▣ процентные (коэффициентные);
- ▣ стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок). Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- ▣ методы, основанные на анализе парных продаж;
- ▣ экспертные методы расчета и внесения поправок;
- ▣ статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок). Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- ❑ оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- ❑ определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- ❑ умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Ц_{об} = ПВД_о \times ВРМ_а = ПВД_о \times \left[\sum_{i=1}^m (Ц_{ia} \div ПВД_{ia}) \right] \div m$$

где:

- Ц_{об} – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
- ПВД_о – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;
- ВРМ_а – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;
- Ц_{ia} – цена продажи i-го сопоставимого аналога;
- ПВД_{ia} – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
- m – количество отобранных аналогов.

ВРМ не корректируют на удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

В рамках сравнительного подхода для оценки движимого имущества могут использоваться следующие методы.

- ❑ метод прямого сравнения с аналогичным объектом (сравнение с близким практически идентичным объектом, сравнение с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия);
- ❑ метод направленных качественных корректировок;
- ❑ метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Руководствуясь положением ФСО №V о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

4.6. Доходный подход

Как уже указывалось, доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется в методе прямой капитализации, методе дисконтирования денежных потоков или методе капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе

анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно ФСО №V, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

1) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

4.8. Выводы по применению подходов к оценке:

Здание

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. На момент проведения оценки Оценщик не располагал достоверной информацией, связанные с Объектом оценки расходы. Например, отсутствует

подтвержденная Заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением Объектом оценки. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному Объекту оценки.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами.

Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение о возможности применения сравнительного подхода при расчёте стоимости Объекта оценки.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Учитывая изложенное выше Оценщиком, было принято решение о невозможности применения затратного подхода при расчете стоимости Объекта оценки.

4.9. 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.

4.10. 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 15. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Бондаренко, 8А	445,0	48 950 000	40 791 667	282,00	Продам отдельно стоящее двухэтажное здание с земельным участком по ул. Бондаренко. Площадь здания 445 кв.м., земельный участок 282 кв.м., все в собственности. Первая линия, две входные группы, парковка. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира Брокер по коммерческой недвижимости. "DiGroup недвижимость и финансы". От собственника. Без комиссии.	https://kazan.ci.an.ru/sale/commercial/286717481/	91 667
2	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Шамиля Усманова, 28А	1810,0	УСН	170 000 000	3456,00	Отдельно стоящее здание находящееся по адресу: улица Шамиля Усманова, д.28А. Здание состоит из двух этажей общей площадью 1810 кв.м. Площадь земельного участка 3456 кв.м. Здание и земельный участок в собственности. Современная отделка. В помещении: Своя парковка на 40 машиномест. Электричество 120 кВт. Удобная планировка помещений. Отопление (класс энергоэффективности объекта "В"). Проведено водоснабжение. Охранная сигнализация с видео наблюдением. Пожарная сигнализация. КПП. Своя серверная на все помещения. Доступ 24 часа. Есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция	https://kazan.ci.an.ru/sale/commercial/283857628/	93 923

Отчет №ПДФ-001/16-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Декабристов, 131е	1866,0	УСН	215 000 000	950,00	<p>Г. Казань, ул. Декабристов, д. 131Е, ТЦ "Верона".Готовый арендный бизнес !!!Продается 2-х этажное здание в Московском районе по ул.Декабристов д.131 Е- ТЦ "ВЕРОНА".Выгодное предложение для вложения инвестиций. Здание находится на первой линии оживленной дороги, на территории Московского рынка. Площадь 1866 кв.м (1 этаж 601 кв.м, 2 этаж 642 кв.м, подвал 621 кв.м). Земельный участок 9.5 соток (в собственности). Здание имеет 2 этажа и полноценный подвальный этаж. Имеется проект и разрешение на возведение 3-го этажа. Паркинг на 30 автомобилей с удобными заездами/выездами на ул. Декабристов. Размещение рекламных вывесок согласно утвержденной фасадной концепции. В здании 3 входных группы. Высота потолков 3.10 м. Мощность электричества до 150 кВт (с возможностью увеличения до 250 кВт). Отопление центральное. Водоснабжение центральное. Канализация центральная. Охранная и пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Здание полностью сдано в аренду, на 1 этаже якорный арендатор - "Пятерочка".Удачное месторасположение для ведения арендного бизнеса.Здание находится в центре концентрации потока автотранспорта и интенсивного пешеходного трафика густозаселенного микрорайона.Метро "Яшьлек", остановки общественного транспорта расположены возле ТЦ, подземный переход на другие стороны оживленного перекрестка.Звоните, предоставим более полную информацию.Номер объекта: #1/537037/14609</p>	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/292442272/	115 220

Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- стоимость земельного участка;
- снижение цены в процессе торгов;
- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- на дату продажи (оферты);
- на различие в местоположении;
- площадь;
- на назначение;
- 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 равна 14 349,20 рублей.

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

Таблица 16. Характеристика объектов-аналогов для расчёта стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Камышлы, 70	1 000	6 500 000	Срочно Шикарный участок тупиковый дополнительно территория под благоустройство 3 сотки обмен продажа газ вода городская торг	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sotki_izhs_3199595_929	6 500,00
2	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. 2-я Центральная, 140А	600	3 800 000	Продается ровный земельный участок 6 соток в Приволжском районе пос. Салмачи по улице 2-я Центральная. Идеально для тех, кто мечтает о комфортной жизни в развитом районе!!! Вы ОЦЕНИТЕ: -ровный участок с многолетними насаждениями (смородина, яблони, рябины), посажены туи, сосны, можжевельники. -участок огорожен добротным забором-газ и электричество на участке-рядом остановка общественного транспорта-поблизости магазины "Айк", "Пятерочка", "Бэхетле"-рынок строительных материалов-Соседи вокруг построились и живут. Юридически чистый объект, все документы в порядке. Рядом ЖК Светлый, ЖК Новые Куюки, Новые Салмачи, пос. Алтан, ЖК "Изумрудный город", пос. Привольный, пос. Новая Вишневка. Рядом улицы: Кул Гали, Комиссара Габишева, Центральная	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sotki_izhs_23346291_62	6 333,33

Отчет №ПДФ-001/16-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Цена без учета НДС, руб.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Камышлы	542	3 949 000	Продается земельный участок 5.42 сотки ИЖС Салмачах ул. Центральная. Квадратной формы, ровный. все коммуникации,	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/elnye_uchastki_solt_izhs_2893314_155	7 285,98

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2022.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9% - 12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3% - 10,8%

Поправка на торг для всех объектов-аналогов составляет -10,1%.

Корректировка на финансовые условия

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

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. Корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на дату предложения

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 категорию земель

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки имеют одинаковую категорию (земли населенных пунктов), корректировка не производилась.

Корректировка на назначение

Объект оценки имеет назначение: коммерческая застройка, все объекты-аналоги имеют назначение: ИЖС, следовательно, вводим корректировку.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2022.

Отчет №ПИФ-001/16-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						с/х назначения
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под жилую застройку (ИЖС)	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения		0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

Корректировка для всех аналогов составляет 2,38.

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожее местоположение в пределах города (п. Салмачи), следовательно, корректировка не применяется.

Таблица 17. Расчёт стоимости средней стоимости 1 кв.м. земельного участка

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²		1 000,0	600,0	542,0
Стоимость предложения, руб.		6 500 000	3 800 000	3 949 000
Стоимость предложения, руб./м ²		6 500,00	6 333,33	7 285,98
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 500,00	6 333,33	7 285,98
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 843,50	5 693,67	6 550,09
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 843,50	5 693,67	6 550,09
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 843,50	5 693,67	6 550,09
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 843,50	5 693,67	6 550,09
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 ²		5 843,50	5 693,67	6 550,09
Назначение	Коммерческая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		2,38	2,38	2,38
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 907,53	13 550,93	15 589,22
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Камышлы, 70	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. 2-я Центральная,	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Камышлы

Отчет №ПДФ-001/16-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
			140А	
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 907,53	13 550,93	15 589,22
Средневзвешенное значение, руб./м ²		14 349,2		

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 18. 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 объекты-аналоги имеют различное местоположение, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

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 19. *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 20. *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

Таблица 21. *Корректировка на местоположение*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	365,70	445,00	1 810,00	1 866,00
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, 18	РТ, г. Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Бондаренко, 8А	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Шамяля Усманова, 28А	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Декабристов, 131е
Район города	Районы вокруг крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Корректировка		0,91	0,98	0,91

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 площади⁶.

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./м²;

P – общая площадь объекта, м².

Поправка на назначение

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

Поправка на уровень отделки

Уровень отделки объекта оценки, Оценщиками условно характеризуется как «Среднее состояние». Уровень отделки объектов- аналогов соответствует уровню ремонта Объекта

⁶ 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.

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 22. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	365,70	445,00	1 810,00	1 866,00
Стоимость объекта, руб.		40 791 667	170 000 000	215 000 000
Площадь земельного участка, м ²		282	3 456	950
Стоимость земельного участка, руб./м²		14 349,23	14 349,23	14 349,23
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		4 046 482	49 590 928	13 631 766
Рыночная стоимость улучшений, руб.		36 745 185	120 409 072	201 368 234
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		32 776 705	107 404 892	179 620 465
Стоимость предложения, руб./м ²		73 656	59 340	96 260
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		73 655,52	59 339,72	96 259,63
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		73 655,52	59 339,72	96 259,63
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		73 655,52	59 339,72	96 259,63
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		73 655,52	59 339,72	96 259,63
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, 18	РТ, г. Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Бондаренко, 8А	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Шамиля Усманова, 28А	РТ, г. Казань, р-н Московский, ул. Декабристов, 131е
Район города	Районы вокруг крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
Корректировка		0,91	0,98	0,91
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 026,52	58 152,93	87 596,26
Расчетный коэффициент	1325,836801	1308,173315	1181,902609	1179,160286
Корректировка на различие в общей площади		1%	12%	12%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 931	65 236	98 493
Функциональное назначение	Здание	Здание	Здание	Здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 931,38	65 235,95	98 493,24
Качество отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 931,38	65 235,95	98 493,24
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			77 220,19	
Площадь Объекта оценки, м ²			365,70	
Рыночная стоимость Объект оценки, руб.			28 239 423	
Рыночная стоимость Объект оценки, округленно, руб.			28 239 000	

4.11. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 10 октября 2023 г.:

Таблица 23. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	28 239 000	5 647 800	33 886 800

5. Итоговое заключение

5.1. Сертификат качества

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

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

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

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

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

Таблица 24. 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-001/16-2023
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 10 октября 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Нежилое здание, магазин розничной торговли продовольственных товаров, разрешенное использование: магазины, общая площадь 365,7 кв. м, кадастровый номер: 16:50:350203:2049, адрес объекта: Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18	28 239 000	5 647 800	33 886 800

28 239 000 рублей (без НДС)

(Двадцать восемь миллионов двести тридцать девять тысяч) руб.

или:

33 886 800 рублей (с НДС)

(Тридцать три миллиона восемьсот восемьдесят шесть тысяч восемьсот) руб.

Оценщик:

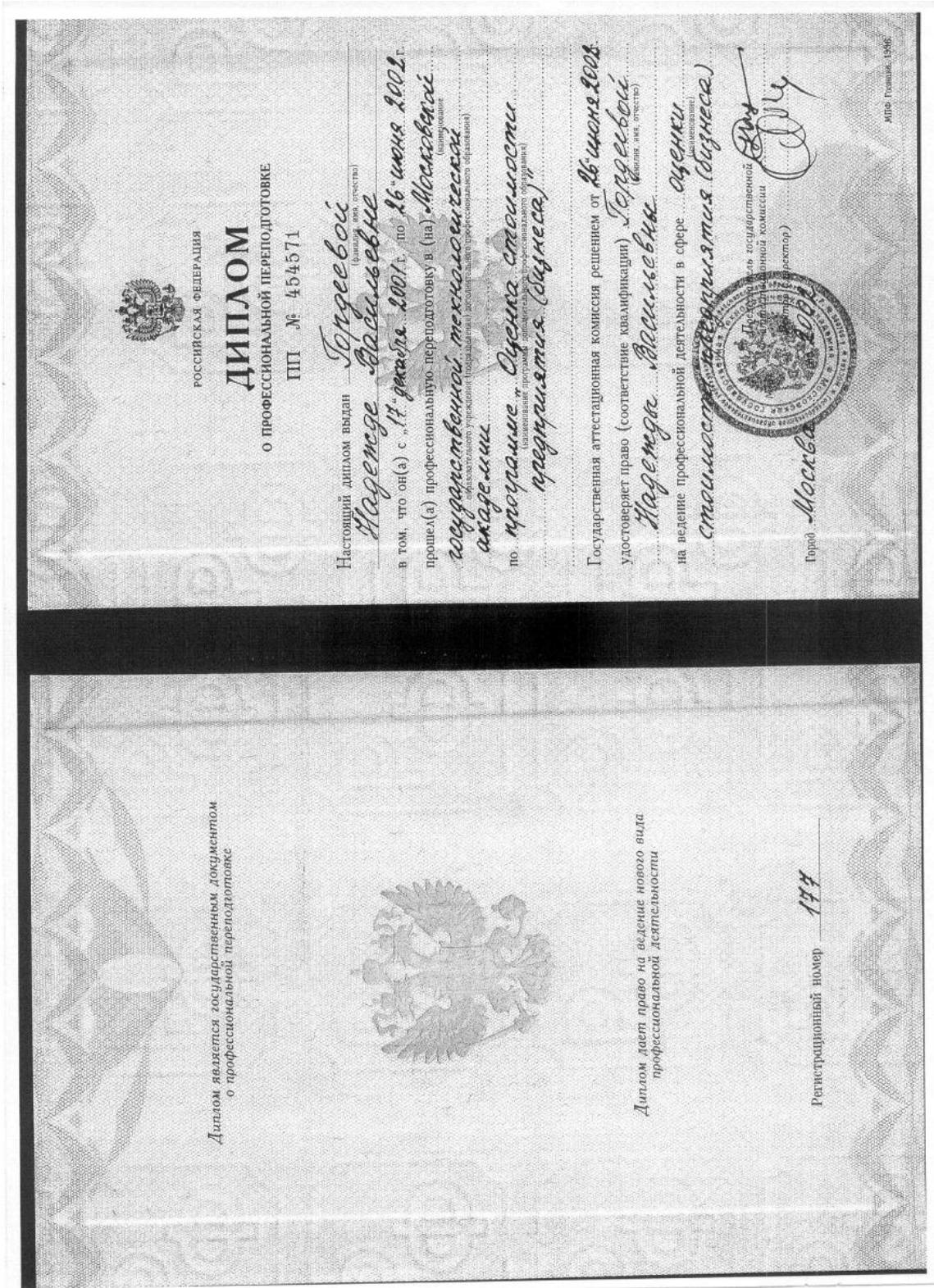


Н. В. Гордеева

11 октября 2023.

6. Приложения

6.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о повышении квалификации

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

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

в объеме 204 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Государственная деятельность	78	
2. Дисциплины по выбору	38	
Итого: <u>учебных</u>		<u>Отлично</u>

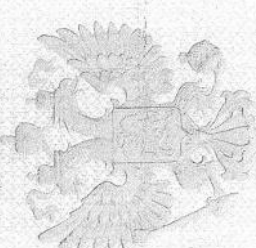
Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

выполнил(а) КСМ (наименование темы)




Город Москва 2023

Место печати: 1996.



Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 по 23 апреля 2005 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) Средней школе №10
с углубленным изучением отдельных предметов
и изучением английского языка и компьютерной работы
по программе "Базовая профессиональная подготовка"
(наименование программы, дополнительного профессионального образования)


в объеме 108 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Будничные занятия</u>	<u>72</u>	
<u>Выпускные экзамены</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>Отлично</u>

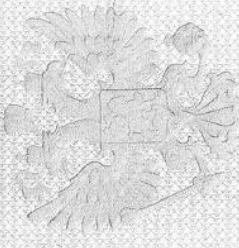
Прошел(а) _____
(наименование предприятия, учреждения)

Выполнил(а) _____
(наименование темы)



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

М.П. Госпол. 1996



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2436





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).

Страхователь	Гордеева Надежда Васильевна	
Дата рождения	18/04/1980	
Место рождения	г.р. Самарканд	
Объект страхования:	индивидуальные 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.	
Страховой случай:	с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (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).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	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)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
	Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса 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.	
	Приложение: Правила №14/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».	



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. 5-
Регистрационный номер: 502701010001
Регистрационный счет: 407010100013000000355 в АО «Альфа-Банк»
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 КПП: 169901001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденные Страховщиком «05» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью Полиса-оферты. Страхователь, принимая Полис-оферту, подтверждает свое согласие на заключение Договора страхования на указанных условиях.

Договор заключается путем направления Страхователем настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Соплаче Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях страхования. С момента подписания Страхователем настоящего Полиса-оферты и Страховщиком настоящего Договора страхования Договор страхования считается заключенным, а оплата премии подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществление зачета (оплаты) страховой премии Страхователем:
• осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страхователя, указанный в настоящем Полисе-оферте;
• подтверждает оплату зачета завершенных и завершенных событий в соответствии с «Обложкой» об отсутствии известных и заявленных событий;
• 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 Условием страхования 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

18 000,00 (Восемнадцать тысяч пятьдесят и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «05» августа 2023 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условием страхования по Полису-оферте

Территория страхования

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

Страховщик АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Апалова Ирина Анатольевна



Контакты и справочная информация
8 800 333 0 999 – бесплатный звонок
8 495 788 09 99 – для звонка из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5



Правила страхования оценщика

6.2. Объявления СМИ


Аналог №1

Обновлено: 4 окт, 11:17 146 просмотров, 0 за сегодня

Здание, 445 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, ул. Бондаренко, 8А На карте

В избранное



6 фото

Площадь: 445 м² Этажность: 2

48 950 000 руб.

Только на Цан

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 47 481 500

Цена за метр 110 000 руб

Налог НДС не включен

+7 917 262-78-85

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ DIGROUP

Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Отзыв о сайте

Продам отдельно стоящее двухэтажное здание с земельным участком по ул. Бондаренко. Площадь здания 445 кв.м., земельный участок 282 кв.м., все в собственности. Первая линия, две входные группы, парковка.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира Брокер по коммерческой недвижимости, "DiGroup недвижимость и финансы". От собственника. Без комиссии.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Отчет №ПИФ-001/16-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Аналог №02

Здание, 1 810 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Московский, ул. Шамиля Усманова, 28А На карте
Яшьлек 20 мин.

170 000 000 ₽
Только на Цифры
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 164 900 000

Цена за метр 93 923 ₽
Налог УСН

+7 987 420-85-38
+7 917 860-07-15
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ReАгентство
Документы проверены

РИЕЛТОР
Виктор ReАгентство

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

Средний бюджет семьи по району
Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 350 ₽ 500 ₽
Посмотреть пример отчёта

Отдельно стоящее здание находящееся по адресу: улица Шамиля Усманова, д.28А
Здание состоит из двух этажей общей площадью 1810 кв.м.
Площадь земельного участка 3456 кв.м.
Здание и земельный участок в собственности.
Современная отделка.
В помещении:
Своя парковка на 40 машиномест
Электричество 120 кВт
Удобная планировка помещений
Отопление (класс энергоэффективности объекта "В")
Проведено водоснабжение
Охранная сигнализация с видео наблюдением
Пожарная сигнализация
КПП
Своя серверная на все помещения
Доступ 24 часа
Есть возможность повесить вывеску
Приточно/вытяжная вентиляция

Свернуть

Напишите автору

170 000 000 ₽
Только на Цифры
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 164 900 000

Цена за метр 93 923 ₽
Налог УСН

+7 987 420-85-38
+7 917 860-07-15
Номер только для звонков, сообщения не придут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ReАгентство
Документы проверены

РИЕЛТОР
Виктор ReАгентство

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

Отчет №ПДФ-001/16-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Аналог №3

Здание, 1 866 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Московский, ул. Декабристов, 131е На карте

215 000 000 ₽
Только на Цан
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 208 550 000

Цена за метр 115 220 ₽
Налог УСН

+7 986 912-16-08
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МЕГАЛИТ
Документы проверены

РИЕЛТОР
Людмила Волкова

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Площадь 1 866 м²
Этажность 3

11 фото

Г. Казань, ул. Декабристов, д. 131Е, ТЦ "Верона"

Готовый арендный бизнес !!!
Продается 2-х этажное здание в Московском районе по ул.Декабристов д.131 Е- ТЦ "ВЕРОНА"
Выгодное предложение для вложения инвестиций.

Здание находится на первой линии оживленной дороги, на территории Московского рынка.
Площадь 1866 кв.м (1 этаж 601 кв.м, 2 этаж 642 кв.м, подвал 621 кв.м).
Земельный участок 9.5 соток (в собственности).
Здание имеет 2 этажа и полноценный подвальный этаж.
Имеется проект и разрешение на возведение 3-го этажа.
Паркинг на 30 автомобилей с удобными заездами/выездами на ул. Декабристов.
Размещение рекламных вывесок согласно утвержденной фасадной концепции.
В здании 3 входных группы.
Высота потолков 3.10 м.
Мощность электричества до 150 кВт (с возможностью увеличения до 250 кВт).
Отопление центральное.
Водоснабжение центральное.
Канализация центральная.
Охранная и пожарная сигнализация, видеонаблюдение.

Здание полностью сдано в аренду, на 1 этаже якорный арендатор - "Пятерочка".
Удачное месторасположение для ведения арендного бизнеса.
Здание находится в центре концентрации потока автотранспорта и интенсивного пешеходного трафика густонаселенного микрорайона.
Метро "Яшьлек", остановки общественного транспорта расположены возле ТЦ, подземный переход на другие стороны оживленного перекрестка.

Звоните, предоставим более полную информацию.

215 000 000 ₽
Только на Цан
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 208 550 000

Цена за метр 115 220 ₽
Налог УСН

+7 986 912-16-08
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
МЕГАЛИТ
Документы проверены

РИЕЛТОР
Людмила Волкова

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Найдите подходящее место

6.3. Документы на Объект оценки

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:350203:2049		
Номер кадастрового квартала:	16:50:350203		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, поселок Салмачи, улица Центральная, дом 18		
Площадь:	365.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Магазин розничной торговли продовольственных товаров		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Бетонные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2017		
Кадастровая стоимость, руб.:	4006656.74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:350203:547		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	нежилое здание		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B905607401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 2


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:350203:2049		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	20656, Шакирова Мария Юрьевна, 12362765855, 1975, 20.06.2023, СРО МСКИ, изменением сведений о составе и планировке помещений в здании с кадастровым номером: 16:50:350203:2049, расположенном по адресу: РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, 198, 2022-12-08		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B905607401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	


Отчет №ПДФ-001/16-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:350203:2049	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:350203:2049-16/001/2019-3 12.02.2019 09:06:04
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	29.11.2021 13:13:45	
	номер государственной регистрации:	16:50:350203:2049-16/203/2021-22	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.11.2021 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор передела прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества №988/01/2021 от 12.11.2021г., № КзФ/44336/21, выдан 23.11.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001805607401СВ380203376АСДСК425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:350203:2049	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.02.2019 09:08:05	
	номер государственной регистрации:	16:50:350203:2049-16/001/2019-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.02.2019 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 001805607401СВ380203376АСДСК425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/16-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

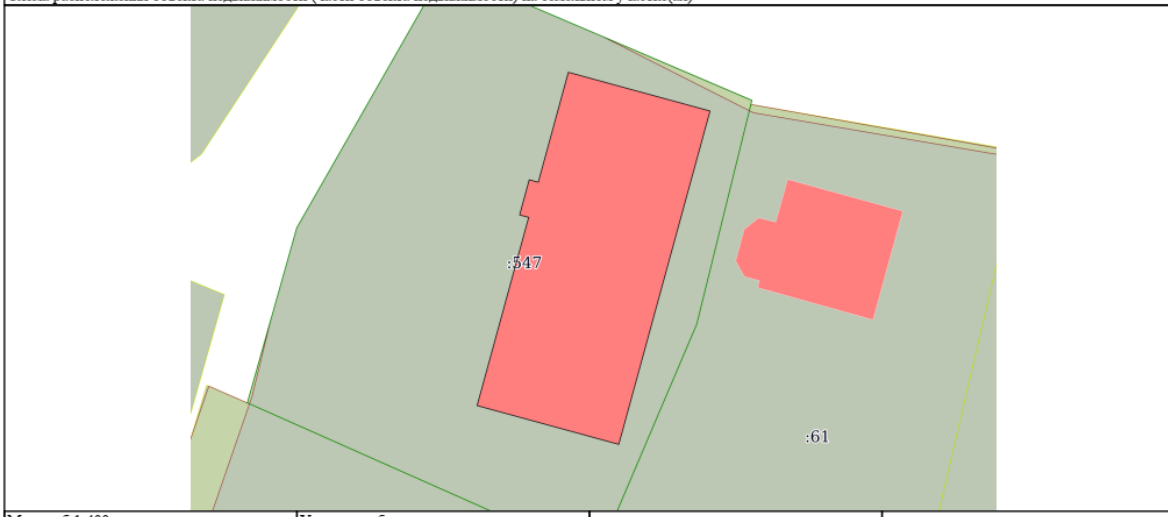

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:350203:2049	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B005607401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 5 Лист 6

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.			
Кадастровый номер:		16:50:350203:2049	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B005607401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/16-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5.1 Лист 7


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

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.						
Кадастровый номер:				16:50:350203:2049		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-16						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	470756.1	1314763.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	470752.59	1314776.14	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	470722.4	1314767.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	470725.91	1314755.05	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	470742.96	1314759.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	470743.18	1314758.9	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	470746.37	1314759.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	470746.14	1314760.59	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	470756.1	1314763.31	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B05607401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 8
10.10.2023г.						
Кадастровый номер:				16:50:350203:2049		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат 16.0						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B05607401CB38D2B3376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия