

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»
Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515
р/с 40702810600000002200 в филиале ОАО «АКИБАНК» в г. Казань,
к/с 30101810300000000916, БИК 049205916
ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

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

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

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 06.06.2021г.

Дата составления отчета: 06.06.2021 г.

Отчёт №1658-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	11
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	12
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	13
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	14
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	19
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	34
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	34
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	34
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	44
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	45
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	46
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:	48

Уважаемая Ирина Ивановна!

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 01.06.2021г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включенных в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин». Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объёме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

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

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 06.06.2021Г. СОСТАВЛЯЕТ: 18 505 610 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ДЕСЯТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 2 809 667 (ДВА МИЛЛИОНА ВОСЕМЬСОТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ СЕМЬ) РУБЛЕЙ НДС:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	14 048 333	2 809 667	16 858 000
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 647 610	0,00	1 647 610
Итого стоимость, руб.			15 695 943	2 809 667	18 505 610

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

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

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



Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;					
Объекты оценки с указанием характеристик		1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.			
Балансовая стоимость		10 983 833 руб. (без НДС)			
Собственник объекта оценки		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шаляпин» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»			
Основание проведения оценки		Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 01.06.2021г.			
Вид определяемой стоимости		Справедливая стоимость			
Цель оценки		Определение справедливой стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки		Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО №13.			
Правоподтверждающие документы		Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту			
Дата оценки		06.06.2021 г.			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;					
№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	Не применялся	16 858 000	Не применялся
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	Не применялся	1 647 610	Не применялся

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 18 505 610 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ДЕСЯТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 2 809 667 (ДВА МИЛЛИОНА ВОСЕМЬСОТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ СЕМЬ) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	14 048 333	2 809 667	16 858 000
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 647 610	0,00	1 647 610
Итого стоимость, руб.			15 695 943	2 809 667	18 505 610

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Кирилловой Ирины Ивановны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Карасёва Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №10/11 от «23» августа 2011 г. и являющееся неотъемлемой частью указанного Договора.

Наименование объекта оценки	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.
Собственник объекта оценки	ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»
Предоставленные документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки
Сведения об оценщике выполняющем оценку	Карасёв Денис Александрович, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), член СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» с 04.07.2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес СРО: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322, стр. 1. Стаж в оценочной деятельности с 03.02.1998г. (23 года). Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/00042/21 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2021г. по 27.05.2022г. Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/0000039/21 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2021г. по 30.03.2022г.
Допущения и ограничения	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, таких как состояние почвы и грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 4. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово - хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или свидетельствований иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 7. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
Сведения об обременениях и ограничениях на объект оценки (Аренда, залог, арест, сервитут и т.п.)	Доверительное управление
Вид определяемой стоимости, <u>нужное подчеркнуть.</u>	Рыночная, <u>Справедливая</u> , Инвестиционная, Ликвидационная, Кадастровая.
Предполагаемое использование результата оценки	Для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включенных в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»

Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13.
Балансовая стоимость (руб.)	10 983 833 руб. (без НДС)
Дата оценки	06.06.2021г.
Период проведения оценки:	01.06.2021г. - 06.06.2021 г.
Срок проведения оценки:	4 рабочих дня

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»
ИНН/КПП	7716580524/165501001
ОГРН	5077746957426
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Карасёв Денис Александрович
Местонахождение оценщика	420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат №005535-1 от 16.03.2018г., по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании Решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №55 от 16.03.2018г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/00042/21 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2021г. по 27.05.2022г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	karassev-ne@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика Право Сервис»

Местонахождение	420107, РТ г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. (34)515
ОГРН	1021602841369
Дата присвоения ОГРН	14.11.2002 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/0000039/21 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2021г. по 30.03.2022г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН, р/с 407028106000000002200 в филиале ПАО «АКИБАНК» в г. Казань, к/с 301018103000000000916, БИК 049205916.
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
3. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСОН№1, ФСОН№2 и ФСОН№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСОН№7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
4. В соответствии с Приложением №7 к Постановлению правительства Российской Федерации №440 от 03.04.2020 года «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» и Постановлением Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 года «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. N 440», срок действия квалификационных аттестатов оценщика продлевается: на 10 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31 октября 2017 г.; на 7 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.; на 4 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 1 февраля по 31 мая 2018 г. Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов в связи с продлением срока их действия не осуществляется. Соответственно действие квалификационного аттестата оценщика, прилагаемого к настоящему отчёту продлено до 16.07.2021 года;
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для целей кредитования, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
8. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
9. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
10. При оценке были использованы фотоматериалы объектов оценки представленные Заказчиком, в связи с пандемией ковид-19 и связанными с ними ограничениями оценщик не смог самостоятельно осмотреть объект оценки;
11. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, справедливая стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

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

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).

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

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

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

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

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7.
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утверждёнными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости», а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МСО 1-4, а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности..

Стандарт	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО №1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.
ФСО №2. «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г
ФСО №3. «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г
ФСО №7. «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г
МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости»	Введен в действие приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. N 217н. Вступает в силу на территории РФ со дня его официального опубликования на официальном сайте Минфина России в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Текст стандарта официально опубликован на сайте Министерства финансов РФ в Internet (http://www.minfin.ru) 9 февраля 2016 г.

ФСО №1, №2, №3 являются обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества.

ФСО №7 применяется при оценке недвижимого имущества – зданий, сооружений земельных участков;

МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости» применяется при проведении оценки для организаций, переходящих и/или использующих Международные стандарты бухгалтерской отчётности (далее МСФО);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

справедливая стоимость;
инвестиционная стоимость;
ликвидационная стоимость;
кадастровая стоимость.

При определении **справедливой стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

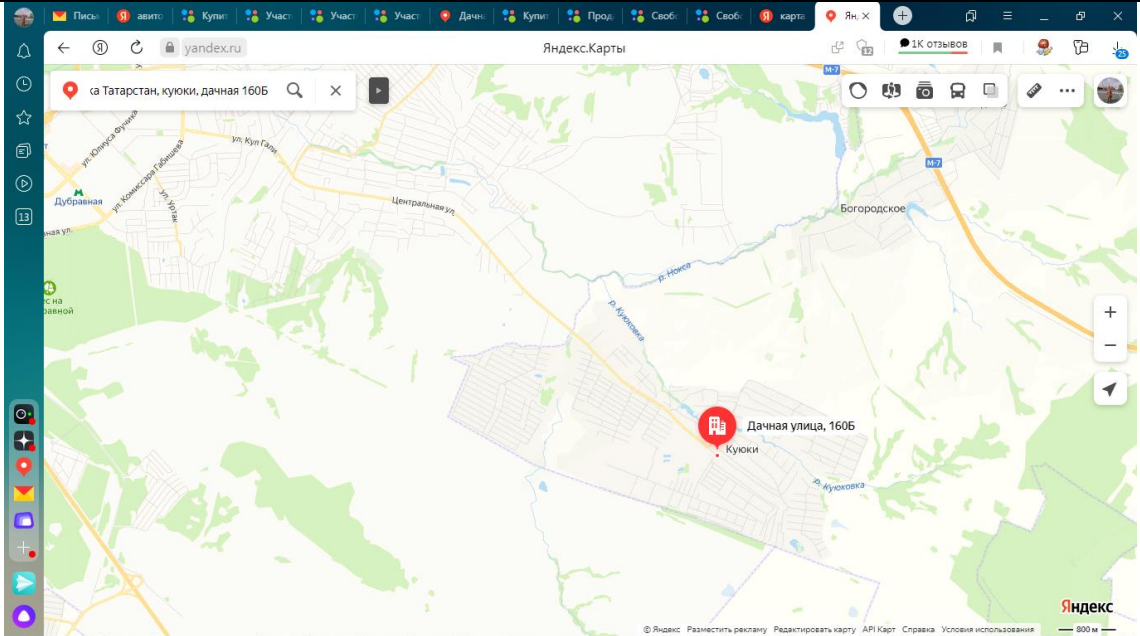
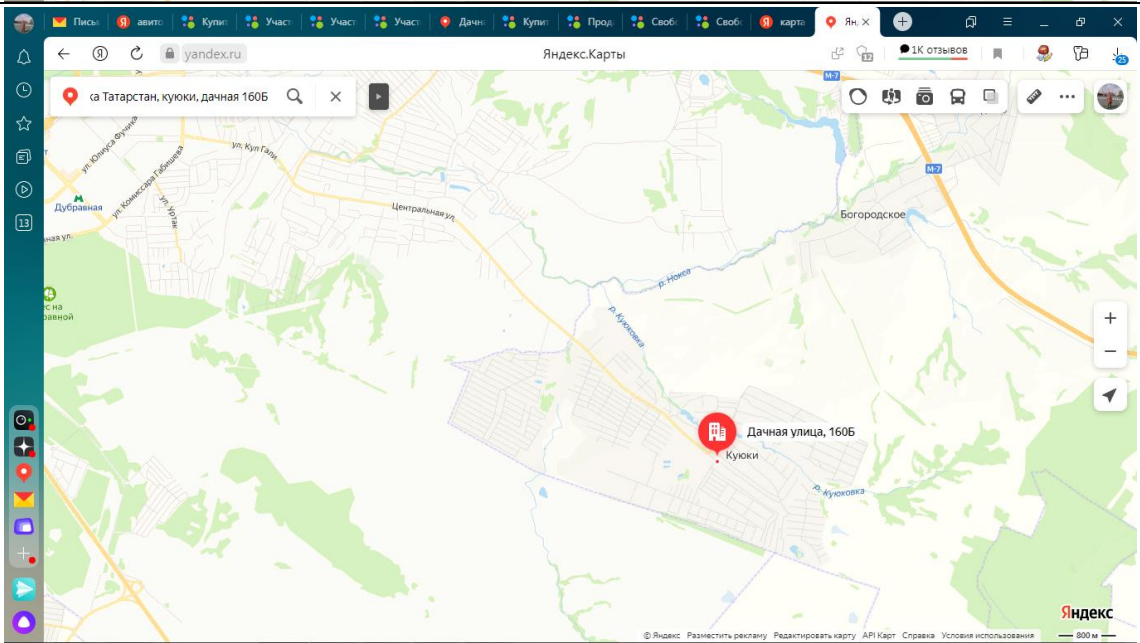
Единица учета – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Замытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалыпин». В состав оцениваемых объектов включены 1 земельный участок и 1 отдельно стоящее здание.

Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.

№ п/п	Адрес	Местоположение
1	422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560	
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, 16:33:140304:316	

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

В начале 2020¹ г. введенные многими странами карантинные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, привели к существенному снижению деловой активности в крупнейших экономиках. В условиях одновременного сжатия как спроса, так и предложения уже в 1кв20 наблюдалось максимальное с 2009 г. замедление роста ВВП США и еврозоны (до 0,3% г/г и -3,2% г/г соответственно). Темп роста ВВП Китая в 1кв20 перешел в отрицательную область впервые с 1992 г. и составил -6,8% г/г после роста на 6,1% в 2019 году.

Со 2кв20 рост числа заражений новой коронавирусной инфекцией наблюдался во всем большем числе стран. В ответ правительства ввели беспрецедентные ограничения, направленные на сдерживание роста заболеваемости и снижение нагрузки на систему здравоохранения. Введение карантинных мер сопровождалось масштабными экономическими стимулами как со стороны бюджетной, так и со стороны денежно-кредитной политики. В большинстве стран пакеты антикризисных мер (без учета возросших расходов на здравоохранение) включали отсрочки и каникулы по налоговым, кредитным и арендным платежам для бизнеса и населения, прямые выплаты гражданам, финансовую поддержку наиболее пострадавших отраслей, программы льготного кредитования и госгарантии.

Вместе с тем меры поддержки помогли уменьшить, но не предотвратить спад экономической активности. При этом из-за неравномерности распространения новой коронавирусной инфекции и, соответственно, ограничительных мер падение экономических показателей по странам также было неоднородным. В крупнейших развитых странах, где первоначальный пик заболеваемости пришелся на 2кв20, наблюдались рекордные темпы снижения

¹ Прогноз Минэкономразвития РФ о социально-экономическом развитии России на 2021-2023 гг.
<https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

ВВП: так, экономика США продемонстрировала максимальное за всю историю наблюдений падение на -9,1% г/г во 2кв20. Существенное снижение ВВП во 2кв20 наблюдалось и в ведущих европейских экономиках: (Испания: -21,5% г/г, Великобритания: -21,7% г/г; Франция: -18,9% г/г; Италия: -17,7% г/г, Германия: -11,3% г/г). В то же время в китайской экономике, где основная часть ограничений была снята в апреле, во 2кв20 темпы роста восстановились до 3,2% г/г. В июле–августе после снятия карантинных ограничений в крупнейших развитых странах наблюдалось постепенное восстановление экономической активности. Глобальный композитный индекс PMI вырос до 51,0 в июле и 52,4 в августе (с 47,8 в июне и 36,8 в среднем за 2кв20), превысив пороговое значение 50,0 впервые с февраля текущего года. При этом в августе динамика индекса в крупнейших странах была разнонаправленной: рост наблюдался в России, Китае, США, Великобритании. В то же время в Германии, Франции, Италии, Испании композитный индекс PMI в августе снизился по сравнению с июлем.

В 3кв20 ограничительные меры приобрели более гибкий и точечный характер, чем на начальном этапе распространения новой коронавирусной инфекции. Такой подход позволяет ожидать дальнейшего постепенного восстановления глобальной экономической активности во второй половине 2020 г. и в 2021 году.

Несмотря на беспрецедентный масштаб падения мировой экономической активности, ситуация на глобальных финансовых рынках в текущем году складывалась достаточно благоприятно. После обвала в марте на новостях о проникновении новой коронавирусной инфекции в США и страны Европы глобальные фондовые индексы сравнительно быстро восстановились. Так, индекс S&P500 в августе достиг уровней середины февраля (около 3400 пунктов), а в начале сентября обновил исторический максимум (3580 пунктов). Индекс европейских акций STOXX 600 отыграл около двух третей первоначального падения. Сводный фондовый индекс стран с формирующимися рынками MSCI EM в настоящее время находится вблизи уровней конца февраля.

Наблюдаемая динамика на рынках акций обусловлена, в первую очередь, масштабными мерами экономической поддержки, включая возврат центральных банков к ультрамягкой денежно-кредитной политике. Вместе с тем растущий разрыв между финансовыми и фундаментальными экономическими показателями (ожидаемый постепенный характер восстановления экономической активности, с одной стороны, и практически полное восстановление стоимости активов уже в середине 2020 г. – с другой) означает возросшие риски для финансовой стабильности при сворачивании стимулирующих мер в среднесрочной перспективе. Цены на сырьевые товары начиная с марта также продемонстрировали существенное снижение, обусловленное как финансовыми (снижение склонности к риску глобальных инвесторов), так и фундаментальными факторами (снижение спроса в связи с введенными ограничительными мерами). Однако и в этом случае наблюдалось достаточно активное восстановление: так, медь, никель и цинк в конце августа торговались на 7–9% выше, чем в начале года; алюминий – ниже на ~1%. Кроме того, в условиях роста неопределенности цена на золото достигла исторических максимумов (более 2000 долл. за тонну в отдельные торговые сессии августа). В конце августа цены на золото превышали уровень начала года на 25–30%.

Несколько иначе складывалась ситуация на рынке нефти, где дополнительным негативным фактором в начале текущего года стало решение о прекращении договоренностей об ограничении добычи в рамках ОПЕК+ на заседании 6 марта. В апреле, когда наблюдалось наиболее существенное снижение мирового спроса на нефть, крупнейшие производители наращивали ее предложение. В результате цена на нефть марки «Юралс» в апреле опускалась ниже 15 долл. США за баррель.

Новые договоренности стран ОПЕК+ о рекордном сокращении добычи с 1 мая, а также добровольное сокращение добычи нефти другими крупными нефтепроизводителями (такими как Норвегия и США) позволили стабилизировать ситуацию на рынке нефти. В середине мая цена на нефть марки «Юралс» вновь превысила уровень 30 долл. США за баррель, а в начале июня достигла отметки 40 долл. США за баррель. В июле–августе нефть марки «Юралс» преимущественно торговалась на уровне около 44–45 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» за январь–август составила 40,4 долл. США за баррель.

С 1 августа произошло плановое ослабление ограничений в рамках сделки ОПЕК+. При этом в ближайшие месяцы рост предложения нефти будет поглощен восстановлением спроса по мере увеличения глобальной экономической активности. Среднегодовая цена на нефть марки «Юралс» в 2020 г. оценивается на уровне 41,8 долл. США за баррель.

Как и в 2015–2016 гг., в условиях снижения цен на нефть и ослабления рубля сальдо счета текущих операций в текущем году сохраняется в положительной области, что обусловлено синхронным сокращением экспорта и импорта. Вместе с тем, в отличие от рецессии 2015–2016 гг., роста сальдо текущего счета не ожидается: его величина в 2020 г., по оценке, снизится до 2,0% ВВП после 3,8% ВВП в 2019 г. (для сравнения, в 2015 г. показатель вырос до 4,9% ВВП с 2,8% ВВП годом ранее).

Такая ситуация связана с особенностями экономического спада в текущем году, который обусловлен не столько нефтяным, сколько эпидемиологическим внешним шоком, а также с контрциклической бюджетной политикой, оказывающей поддержку внутреннему спросу. В этих условиях сокращение импорта в номинальном выражении менее существенно, чем сокращение экспорта, и происходит в основном за счет импорта услуг в условиях действующих ограничений на зарубежные поездки (доля которых в импорте услуг составляет около трети).

Усиление волатильности на мировых финансовых рынках и снижение цен на нефть начиная с марта сопровождались ослаблением национальной валюты. Курс рубля к доллару США вырос с 63,9 руб. за долл. США в феврале до 73,1 руб. за долл. США и 75,2 руб. за долл. США в среднем за март и апрель соответственно. Вместе с тем сбалансированная макроэкономическая политика и значительный объем накопленных резервов позволили ограничить негативные последствия для российского финансового и валютного рынка.

По мере улучшения внешней конъюнктуры и начала снятия карантинных ограничений внутри страны среднемесячный курс рубля укрепился до 72,6 руб. за долл. США в мае и 69,2 руб. за долл. США в июне. Укреплению рубля в мае–июне способствовало улучшение ситуации на глобальных рынках, снижение премий за риск (до уровней второй половины 2019 г.), а также сезонный фактор (отсутствие спроса на иностранную валюту в преддверии сезона отпусков).

Вместе с тем среднемесячный курс российской валюты вырос до 71,3 руб. за долл. США в среднем в июле и 73,8 руб. за долл. США в августе на фоне восстановления импорта, падения экспорта нефти (на -23,7% г/г в августе и -25,3% г/г в июле после -15,2% г/г в июне и -13,3% г/г в мае, по оперативным данным Минэнерго России) и смягчения денежно-кредитной политики Банка России. Средний курс рубля за январь–август составил 70,0 руб. за долл. США.

При этом в среднем за период 1–25 сентября валютный курс достиг 75,2 руб. за долл. США, что связано с повышением оценки рисков участниками финансового рынка из-за временных факторов. По мере их исчерпания ожидается возвращение курса рубля к фундаментально обоснованным уровням в конце 2020 г. – начале 2021 года. Среднегодовой курс рубля в целом за 2020 г., по оценке, составит 71,2 руб. за долл. США.

Ослабление рубля в начале года привело к временному увеличению темпов роста потребительских цен, при этом ограничения со стороны внутреннего спроса оказали сдерживающее влияние на инфляцию. После ускорения до 3,1% г/г в апреле (с 2,5% г/г в марте и 2,3% г/г в феврале) индекс потребительских цен в мае–июне стабилизировался (3,0% г/г и 3,2% г/г соответственно).

Инфляция в июле составила 3,4% г/г, в августе – 3,6% г/г. Умеренное ускорение инфляции в последние два месяца было связано с меньшим, чем в 2019 г., сезонным удешевлением плодоовощной продукции; графиком плановой индексации регулируемых цен и тарифов¹; а также компенсационным ростом цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги (в том числе санаторно-курортные и гостиничные услуги, услуги организаций культуры и образования) в связи со снятием ограничений в значительном числе регионов и началом сезона отпусков.

Темпы роста потребительских цен на конец 2020 г. оцениваются на уровне 3,8% г/г. Умеренному увеличению годовых темпов роста цен с текущих уровней будет способствовать дальнейшее восстановление потребительского спроса и отложенная индексация регулируемых цен и тарифов в ряде регионов, а также эффект низкой базы второй половины прошлого года.

В 2020 г. распространение новой коронавирусной инфекции сначала в странах–торговых партнерах, а затем и на территории России оказывало возрастающее негативное влияние на российскую экономику.

В 1кв20 ситуация оставалась достаточно стабильной, несмотря на снижение внешнего спроса, волатильность на финансовых рынках в марте и введение частичных ограничений в области авиаперевозок и туризма. Темп роста российской экономики по итогам 1кв20 составил 1,6% г/г (после 1,3% в 2019 году). Реальные заработные платы и реальные располагаемые доходы населения увеличились (на 6,2% г/г и 1,2% г/г соответственно), безработица достигла рекордно низких уровней (4,6% от рабочей силы в январе–марте, 4,5% – с исключением сезонности).

Вместе с тем введение режима нерабочих дней с 30 марта, а также дополнительных ограничений на работу отдельных отраслей привело к существенному снижению экономической активности.

Наибольший спад наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле и мае почти на -40% г/г, оборот розничной торговли снизился на -22,6% г/г и -18,6% г/г соответственно (преимущественно за счет торговли непродовольственными товарами).

В то же время в базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Выпуск обрабатывающей промышленности в апреле и мае снизился на -10,0% г/г и -7,2% г/г соответственно, при этом производство продукции первой необходимости (продукты питания, лекарства) в указанный период продолжало расти. Снижение промышленного производства в целом на пике ограничений составило -6,6% г/г в апреле и -9,6% г/г в мае, объема строительных работ – на -2,3% г/г и -3,1% г/г соответственно, грузооборота транспорта – на -6,0% г/г и -9,4% г/г соответственно.

В целом российская экономика прошла нижнюю точку падения лучше, чем ожидалось, и лучше, чем другие крупные страны, где были введены жесткие карантинные ограничения. Снижение ВВП, по данным Росстата, во 2кв20 составило -8,0% г/г и оказалось меньше как модельных оценок Минэкономразвития России на основе оперативных данных, так и прогнозов большинства аналитиков. В целом за первое полугодие российский ВВП снизился на -3,4% г/г.

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) во 2кв20 также сократились меньше, чем ожидалось, – на -7,6% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). Падение в целом за первое полугодие 2020 г. составило -4,0% г/г. Поддержку инвестиционной активности оказал, в том числе, рост капитальных расходов консолидированного бюджета (по оценке, на 34,8% г/г в январе–августе).

В летние месяцы по мере снятия карантинных ограничений наблюдалось достаточно активное восстановление экономических показателей. Падение ВВП в августе, по оценке Минэкономразвития России, сократилось до -4,3% г/г по сравнению с -4,6% г/г в июле и -5,9% г/г в июне, оборота розничной торговли – до -2,7% г/г в августе и -1,9% г/г в июле (-7,1% г/г в июне). Объем строительных работ в июне–августе находился вблизи уровней аналогичных месяцев прошлого года.

Ограничить спад в экономике и обеспечить ее дальнейшее восстановление позволили меры поддержки бизнеса и населения, принятые Правительством Российской Федерации и Банком России в течение острой фазы кризиса и направленные, прежде всего, на поддержание доходов населения, как работающего, так и временно оставшегося без работы, семей с детьми. Программы поддержки бизнеса в период действия жестких ограничений были направлены на максимальное снижение текущих издержек бизнеса, чтобы высвободить средства на выплату заработной платы, сохранить занятость. Были предоставлены отсрочки по налогам и социальным взносам, аренде имущества, выплате кредитов, введен мораторий на проверки, продлены лицензии и разрешительные документы, организовано предоставление льготных кредитов субъектам малого и среднего бизнеса и системообразующим предприятиям, начата реализация специальных программ поддержки наиболее пострадавших отраслей.

Необходимость реализации масштабных программ, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции и смягчение экономических последствий от введения ограничительных мер, потребовала существенного смягчения бюджетной политики. В условиях снижения доходов бюджетные расходы не сократились, а, наоборот, увеличиваются за

счет реализации антикризисных программ. Для финансового обеспечения текущих расходов и антикризисных мероприятий были задействованы средства ФНБ, заимствования, а также проведена приоритизация части расходов федерального бюджета.

В части региональных финансов также наблюдается существенное смягчение бюджетной политики. Регионы могут воспользоваться средствами, высвобождаемыми в результате реструктуризации долговых обязательств, и дополнительными трансфертами со стороны федерального бюджета. По итогам 2020 г. размер дефицита, объем госдолга, в том числе по рыночным заимствованиям, субъектов Российской Федерации могут превысить установленные соглашениями показатели из-за вынужденных расходов, связанных с профилактикой и устранением последствий распространения новой коронавирусной инфекции, предотвращением влияния ухудшения экономической ситуации в регионах.

С учетом менее существенного, чем ожидалось, падения экономической активности во 2кв20, ее достаточно быстрого восстановления, а также эффективности принятых мер экономической политики оценка ситуации в российской экономике в 2020 г. была улучшена по сравнению со сценарными условиями прогноза, разработанными в июне.

Снижение ВВП в целом за год ожидается на уровне -3,9% (по сравнению с -4,8% в сценарных условиях). Оценка номинального ВВП на текущий год повышена до 106,97 трлн рублей (по сравнению с 105,88 трлн рублей в сценарных условиях). Основные изменения прогноза по сравнению с июнем коснулись компонентов внутреннего спроса. Оценка розничных продаж в 2020 г. была улучшена до -4,2% с -5,2%. Повышена и оценка динамики инвестиций в основной капитал – до -6,6% по сравнению с -10,4% ранее.

В то же время дальнейшее восстановление экономической активности с текущих уровней будет сдерживаться рядом факторов.

Во-первых, значительный вклад в восстановление на потребительском рынке вносят краткосрочные факторы – отложенный спрос населения, сформировавшийся в период действия карантинных мер; принятые меры социальной поддержки с ограниченным сроком действия; дополнительный спрос на товары и услуги внутри страны в период летних отпусков из-за сохраняющихся ограничений на международные перемещения. По мере исчерпания данных факторов падение доходов населения будет сдерживать потребительский спрос. В этих условиях потребление домашних хозяйств в ближайшие месяцы будет сохраняться ниже уровней прошлого года.

Во-вторых, во второй половине текущего года ожидается дальнейшее снижение инвестиционной активности. Ее падение будет обусловлено инерционным характером процессов планирования капитальных вложений в компаниях, которые продолжают пересматривать свои инвестиционные программы.

В-третьих, в условиях действия сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен, показатели физических объемов выпуска в добывающем комплексе до конца года будут оставаться слабыми. Кроме того, сохранение ограничений на международные перемещения будет сдерживать восстановление в транспортной отрасли.

Меры экономической политики, направленные на сохранение занятости, позволили замедлить высвобождение рабочей силы, но не исключить полностью рост безработицы. Уровень безработицы, рассчитанный по методологии Международной организации труда (МОТ), увеличился до 6,0% во 2кв20, а в июле и августе составил соответственно 6,3% и 6,4% по сравнению с 4,6% в 1кв20. В среднем за январь–август 2020 г. безработица составила 5,6% от рабочей силы. Уровень безработицы в 2020 г., по оценке, составит 5,7% от рабочей силы.

При этом регистрируемая безработица в текущем году росла опережающими темпами – по данным Минтруда России, численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости, на конец августа составила 3,6 млн человек (по сравнению с 0,7 млн человек в конце марта). В результате соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в августе превысило 70% (исторически – порядка 20%). Сближению указанных показателей способствовало, в первую очередь, увеличение пособий по безработице, которые стали более привлекательны для граждан, временно оставшихся без работы.

Благодаря комплексу мер поддержки заработных плат, включавшему, в том числе, льготные кредитные программы и гранты субъектам МСП в наиболее пострадавших отраслях, динамика

реальных заработных плат в текущем году складывалась лучше ожиданий. Уже в мае–июне показатель вернулся к росту темпом около 1% после сокращения на -2,0% г/г в апреле (в целом за 2кв20: -0,1% г/г), а в июле его рост ускорился до 2,3% г/г. С учетом позитивных данных по заработным платам за последние месяцы оценка динамики реальных заработных плат в целом за 2020 г. составляет 1,5%.

В то же время государственная поддержка заработных плат и дополнительные социальные выплаты не смогли полностью компенсировать снижение других компонентов доходов – от предпринимательской деятельности и от собственности, а также «прочих» доходов. Реальные располагаемые доходы населения во 2кв20 снизились на -8,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 1кв20). По итогам 2020 г. ожидается снижение показателя на -3,0%.

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- коммерческая недвижимость;
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

Отчёт №1658-ОН об оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей

ЗПИФ недвижимости «Шалапин»

Стр. 25/69

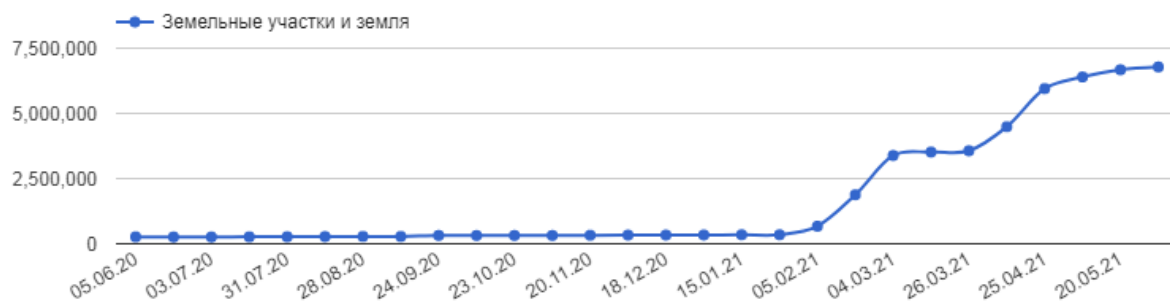
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно земли населённых пунктов, земли лесного фонда, производственно-складские помещения и сходные типы недвижимости.

Земельные участки²

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

График изменения цен на земельные участки за год.



Динамика цен на земельные участки:

² <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
21 мая 2021	6780982.96	+1.58%
20 мая 2021	6673624.75	+4.14%
09 мая 2021	6397471.8	+7%
25 апреля 2021	5949656.38	+24.54%
09 апреля 2021	4489533.6	+20.54%
26 марта 2021	3567515.93	+1.38%
05 марта 2021	3518196.7	+3.77%
04 марта 2021	3385571.4	+44.5%
20 февраля 2021	1879157.73	+64.2%
05 февраля 2021	672773.3	+48.51%
30 января 2021	346416.5	-0.24%
15 января 2021	347249.1	+2.75%
31 декабря 2020	337709.7	+0.69%
18 декабря 2020	335389.7	+0.57%
04 декабря 2020	333469.15	+2.01%
20 ноября 2020	326759.5	+2.31%
06 ноября 2020	319197.3	+0.2%
23 октября 2020	318550.1	+0.37%
09 октября 2020	317381	-0.59%
24 сентября 2020	319248.1	+12.25%

Прочая коммерческая недвижимость

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

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



Изменение цен на коммерческую недвижимость за последний год:

Даты	Производственные помещения за м2	Изменение	Торговые помещения и площади за м2	Изменение	Помещения общепита за м2	Изменение	Помещение свободного назначения за м2	Изменение
21.05.2021	33494,9	+0%	103322,1	+0%	831968,8	+0%	86241,4	+0.1%
20.05.2021	33494,9	+5.27%	103322,1	-1.14%	831968,8	-8.05%	86157,78	+0.69%
09.05.2021	31730,4	+3.13%	104495,21	-1.99%	898944,4	+92.74%	85564,86	-0.25%
25.04.2021	30738,2	+5.58%	106572,1	+3.32%	65291,1	-11.79%	85775	+3.03%
09.04.2021	29021,73	+6.85%	103030,8	-0.05%	72986,7	-15.22%	83172,07	-3.4%
26.03.2021	27032,5	-0.42%	103078,57	+4.27%	84093,3	+11.49%	86003,67	-0.09%
05.03.2021	27147,2	+0%	98677,4	+0%	74433	+0%	86083,1	+0.1%
04.03.2021	27147,2	-4.09%	98677,4	+1.61%	74433	-9.52%	85996,24	+0.48%
20.02.2021	28258	+2.76%	97085,13	-2.37%	81518,1	+0.49%	85584,33	-0.12%
05.02.2021	27478,6	-3.5%	99389,63	+1.91%	81117,4	+9.35%	85688,28	+1.33%
30.01.2021	28441,6	-15.59%	97495,3	+2.87%	73533,3	+12.99%	84545,2	+13.29%
15.01.2021	32874,7	-5.71%	94699,7	-9.25%	63981,9	-25.05%	73313	-1.29%
31.12.2020	34752,1	+24.84%	103463	+12.67%	80008,5	+16.36%	74257,2	-1.72%
18.12.2020	26118,2	+6.74%	90356,4	-6.93%	66920,6	+5.56%	75532,9	+1.12%
04.12.2020	24358,9	+0.46%	96618,4	+2.14%	63196,9	+2.8%	74688,5	+4.06%
20.11.2020	24246,4	+5.84%	94548,4	-5.3%	61428,8	+0%	71656,6	-2.75%
06.11.2020	22830,9	+29.07%	99557,8	-1.22%	61428,8	+2.72%	73630,7	+1.62%
23.10.2020	16193,3	-18.26%	100776,6	-1.6%	59755,1	-5.69%	72439,2	-1.11%
09.10.2020	19150,3	+14.11%	102385,5	+2.2%	63154,8	+0.88%	73240	-1.32%
24.09.2020	16447,3	-10.16%	100137,3	+7.19%	62600,5	-0.39%	74204,9	+1.66%
11.09.2020	18118,9	+3.93%	92933,6	+0.38%	62846	+0%	72975,5	+0.69%
28.08.2020	17407,4	-9.81%	92578,7	-1.45%	62846	+0.95%	72471,1	-0.64%
13.08.2020	19114,6	+2.91%	93918,3	+1.22%	62251	-7.59%	72938	+1.6%
31.07.2020	18557,8	-9.66%	92775,7	+5.08%	66977,4	+0.21%	71769,8	-0.48%
17.07.2020	20350,1	-0.23%	88059,8	-1.1%	66839,3	-0.23%	72113,5	+7.51%
03.07.2020	20396	-12.67%	89024,8	-0.02%	66990,4	-9.79%	66699,6	-1.83%
19.06.2020	22980,8	-7.47%	89040,1	+5.79%	73545,6	+8.84%	67920,3	-0.96%
05.06.2020	24697,1		83885,4		67045,1		68570,2	

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 31.07.2020)
Отдельно стоящие здания (м ²)	0 руб.	- 37 988 руб. За м ²	6 299 000 ... 40 000 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	33 495 руб.	+ 8 798 руб. За м ²	2 700 000 ... 300 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	103 322 руб.	+ 19 437 руб. За м ²	300 000 ... 139 961 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	831 969 руб.	+ 764 924 руб. За м ²	50 000 ... 2 147 480 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	86 241 руб.	+ 17 671 руб. За м ²	2 350 000 ... 126 000 000 руб. за объект

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

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к объекту оценки:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok_96_sot.izhs_2086315514	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	очень хороший ,ровный участок, электричество проведено,соседи строятся,остальное все по телефону,я собственник.	960,0	3 125	3 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok_7_sot.izhs_1748111784	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продаю земельный участок ✓□7 соток назначение ИЖС, правильной прямоугольной формы ,район с. Куюки. ✓□Все коммуникации на участке, имеется разрешение на строительство. Свет до участка, газ по границе участка, вода. ✓□Рядом поселки: Богородское, Гильдеево, Кошаково, Арышхазда. ✓□В поселке есть магазины, школа, детская площадка, аптека, ДК дом культуры, спорт комплекс, полностью асфальтированная ровная дорога до участка, зимой дороги чистятся от снега, в поселке современные дома с ухоженными участками. ✓□Дистанционное оформление ипотеки. ✓□Помощь в оформлении ипотеки и возможность оформления ипотеки без подтверждения дохода. Профессионально занимаемся строительством коттеджей, таунхаусов. Есть различные проекты готовых домов так и предоставляется возможность приобрести в стройке. Много проектов домов , индивидуальных и типовых . Строим на ваших участках и на участках компании .Срок строительства от 4 месяцев. Поможем с оформлением ипотеки . Полное юридическое сопровождение.	700,0	4 714	3 300 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot.izhs_2118939118	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Дачная ул., 42	Продается участок 10 сот, категория ИЖС. Куюки ул. Дачная 45, Участок в стадии межевания, документы будут готовы к продаже в мае месяца. Участок ровный, прямоугольной формы, находится на жилой улице, рядом уже построены дома. На участке имеется газ, свет, вода. В загородном поселке есть магазин, детский сад, планируется строительство школы. Регулярно ходит автобус вишневка салмачи богородское привольный новые салмачи боргордское кабаны царицыно вознесение Номер объекта: #2/611353/10756	1 000,0	3 060	3 060 000

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки и площади (не менее 400 и не более 1000 кв.м). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков по ул. Дачная, с. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на

06.06.2021г. составляет от **3060 рублей за кв.м., до 4714 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на помещения офисно-торгового назначения, ближайшие к объекту оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_s_federalnymarendatorom_gab_655.4_m_1942566559	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Крымская ул., 2	Продается отдельностоящее здание с федеральным арендатором магазином "Пятерочка", расположенное по адресу: ул. Крымская, д.2 (д. Куюки), общей площадью 655.4 кв.м. 1400 кв.м площадь собственного земельного участка. Все коммуникации имеются на объекте (вода, электричество, газ, приточно-вытяжная вентиляция, ОПС). Перед магазином имеется собственная большая парковка. Договор аренды заключен сроком на 10 лет, до 23.10.2027 года Имеется возможность ежегодно (не ранее 16.11) увеличивать арендную плану 4% в одностороннем порядке. Дата открытия магазина 28.10.2017 года. Арендные платежи включают в себя НДС. Цена Объекта – 44 000 000 в том числе НДС Магазин имеет большой покупательский трафик.	655,4	67 135	44 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2142056541	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 8	Продам помещение 60 Квм в ЖК светлый пос. Куюки. Помещение подойдёт под любой вид деятельности. Цокольный этаж, выполнен хороший ремонт, индивидуальное отопление. Су на 2 офиса, есть место для кухонной зоны, парковка. Первая линия, высокий пешеходный трафик. Так же в соседнем доме продаю 67 Квм с собственным с/у. Звоните, отвечу на все вопросы. Рядом салмачи, овражная, дачная, яркая, центральная.	60,0	25 833	1 550 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90_m_2127053954	Республика Татарстан, Казань, ул. Салиха Батыева, 13	Продаю помещение в густонаселенном комплексе "Изумрудный город". - Удачное угловое расположение. - Полноценный первый этаж, с собственной входной группой. - Место под вывеску - Высота потолков 3 метра. - Свободные парковочные места. - Две просторные комнаты, которые можно разделить еще на несколько, где будут окна. Идеально подойдет для: - арендного бизнеса, - офиса, - клиники, - салона красоты, - магазина, - детского центра, и т.д. В шаговой доступности магазин Лента, Ашан, Пятерочка, ул. Кул Гали, ул. Фучика, ул. Проспект Победы, пос. Салмачи, Алтан, Вознесение. Продажа от собственника, посредников просьба не беспокоить.	90,0	82 000	7 380 000

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки, площади и назначения. В д. Куюки было выявлено 3 предложения объектов аналогичных оцениваемому. Из

представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость 1 кв.м. офисно торговых помещений в д. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.06.2021г. составляет **от 25 833 рублей за кв.м., до 82 000 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

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

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;

- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.);

- площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;

- местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;

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

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

Предложений о продаже аналогичной недвижимости достаточно для оценки большей части объектов оценки, в то время как дачные домики представлены на рынке в районе расположения объектов оценки только с земельными участками, в связи с чем их стоимость может определяться только по Затратному подходу. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение, износ, возраст улучшений.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

учетом наилучшего использования.

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

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

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

Физически возможные варианты использования.

Дачные домики имеют условно пригодное состояние для эксплуатации, так как находятся в очень изношенном состоянии и требуют вложений для дальнейшей эксплуатации. Права на земельные участки не требуют вложений и могут эксплуатироваться в текущем состоянии.

Законодательно разрешенное использование

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

Финансовая состоятельность

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

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

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

ВЫВОДЫ НЭИ

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

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

В соответствии с п.8И, ФСО №3, «Требования к отчёту об оценке», в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

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

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

Сравнительный подход. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Оценщиком в результате изучения рынка была выявлена достоверная информация о ценах предложений по таким объектам как земельные участки. По дачным домам имелась информация но с земельными участками, в данном случае к оценке представлены домики без земельных участков, в связи с чем применить аналоги не представляется возможным. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход только по отношению к земельным участкам.

Затратный подход. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п.24В, ФСО №7, Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В данном случае, дачные домики полностью соответствуют этим требованиям и по ним недостаточно данных для применения иных подходов (Сравнительного и Доходного). По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24В, ФСО №7 оценщиком было принято решение о применении Затратного подхода по отношению к указанным объектам.

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

В данном случае объекты оценки относятся к сегменты активного рынка, в связи с чем расчёт в рамках Затратного подхода не производился.

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

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

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке(п.22В, глава VII, ФСО №7);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Мониторинг осуществлялся исходя из географического расположения, т.е. наибольшей близости к оцениваемому объекту.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к объекту оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-96-sot-izhs-2086-315514	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	очень хороший ,ровный участок, электричество проведено,соседи строятся,остальное все по телефону,я собственник.	960,0	3 125	3 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-7-sot-izhs-174811-1784	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продаю земельный участок ✓□7 соток назначение ИЖС, правильной прямоугольной формы ,район с. Куюки. ✓□Все коммуникации на участке, имеется разрешение на строительство. Свет до участка, газ по границе участка, вода. ✓□Рядом поселки: Богородское, Гильдеево, Кошаково, Арышхазда. ✓□В поселке есть магазины, школа, детская площадка, аптека, ДК дом культуры, спорт комплекс, полностью асфальтированная ровная дорога до участка, зимой дороги чистятся от снега, в поселке современные дома с ухоженными участками. ✓□Дистанционное оформление ипотеки. ✓□Помощь в оформлении ипотеки и возможность оформления ипотеки без подтверждения дохода. Профессионально занимаемся строительством коттеджей, таунхаусов. Есть различные проекты готовых домов так и предоставляется возможность приобрести в стройке. Много проектов домов , индивидуальных и типовых . Строим на ваших участках и на участках компании .Срок строительства от 4 месяцев. Поможем с оформлением ипотеки . Полное юридическое сопровождение.	700,0	4 714	3 300 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot-izhs-2118-939118	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Дачная ул., 42	Продается участок 10 сот, категория ИЖС. Куюки ул. Дачная 45, Участок в стадии межевания, документы будут готовы к продаже в мае месяца. Участок ровный, прямоугольной формы, находится на жилой улице, рядом уже построены дома. На участке имеется газ, свет, вода. В загородном поселке есть магазин, детский сад, планируется строительство школы. Регулярно ходит автобус вишневка салмачи богородское привольный новые салмачи богородское кабаны царицыно вознесение Номер объекта: #2/611353/10756	1 000,0	3 060	3 060 000

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки и площади (не менее 400 и не более 1000 кв.м). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков по ул. Дачная, с. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.06.2021г. составляет **от 3 060 рублей за кв.м., до 4 714 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Для расчётов были применены аналоги 1-3, подходящие как по площадям, так и по расположению.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- площадь;
- назначение;
- наличие земельного участка;
- местоположение.

Корректировка на вид передаваемых прав

Поскольку Объект оценки находится на праве собственности, и отобранные Объекты- аналоги передаются в собственность корректировка на вид передаваемых прав не производилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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 ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка осуществлялась на основе "Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.253, таб. 121.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Корректировка на время продажи

Время продажи у объектов совпадает, в связи с чем корректировка не требуется.

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 финансовые условия

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

Корректировка на состав передаваемых прав

Не проводилась, так как объекты аналог как и объект оценки представлены правом собственности.

Корректировка на категорию земель

Объекты аналоги также, как и Объект оценки имеют одинаковую категорию, корректировка не производилась.

Корректировка на размер участка

Не производилась, так как участки-аналоги имеют площадь близкую объекту оценки.

Корректировка на назначение

Объекты аналоги и Объект оценки – имеют разное назначение – объект оценки предназначен под размещение торговых и офисных помещений, предприятий торговли и т.п., в то время как объекты-аналоги имеют назначение ИЖС. Корректировка осуществлялась на основе "Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки часть II", стр.197, таб. 80.

Расчёт стоимости земельного участка в рамках Сравнительного подхода:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_96_sot_izhs_2_086315514	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_izhs_1_748111784	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2118939118
Местоположение (Адрес)	(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Дачная ул., 42
Площадь, кв.м.	500,00	960,0	700,0	1 000,0
Стоимость всего объекта		3 000 000	3 300 000	3 060 000
Стоимость 1 кв.м., руб		3 125,00	4 714,29	3 060,00
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 834,38	4 275,86	2 775,42
Время продажи/предложения	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 834,38	4 275,86	2 775,42
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 834,38	4 275,86	2 775,42
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 834,38	4 275,86	2 775,42
Площадь, кв.м.	500,00	960,00	700,00	1 000,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 834,38	4 275,86	2 775,42
Разрешённое использование	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные	ИЖС	ИЖС	ИЖС

	центры (комплексы)			
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 834,38	4 275,86	2 775,42
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 834,38	4 275,86	2 775,42
Валовая корректировка		9,30%	9,30%	9,30%
Расчётная величина		10,75	10,75	10,75
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		30 469,59	45 965,50	29 835,77
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			3 295,22
		Полная стоимость, руб		1 647 610

Оценка стоимости объекта оценки – помещения

Мониторинг цен на помещения офисно-торгового назначения, ближайшие к объекту оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_s_federalnymarendatorom_gab_655.4_m_19425665_59	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Крымская ул., 2	Продается отдельностоящее здание с федеральным арендатором магазином "Пятерочка", расположенное по адресу: ул. Крымская, д.2 (д. Куюки), общей площадью 655.4 кв.м. 1400 кв.м площадь собственного земельного участка. Все коммуникации имеются на объекте (вода, электричество, газ, приточно-вытяжная вентиляция, ОПС). Перед магазином имеется собственная большая парковка. Договор аренды заключен сроком на 10 лет, до 23.10.2027 года Имеется возможность ежегодно (не ранее 16.11) увеличивать арендную плану 4% в одностороннем порядке. Дата открытия магазина 28.10.2017 года. Арендные платежи включают в себя НДС. Цена Объекта – 44 000 000 в том числе НДС Магазин имеет большой покупательский трафик.	655,4	67 135	44 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_2142_056541	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 8	Продам помещение 60 Квм в ЖК светлый пос. Куюки. Помещение подойдет под любой вид деятельности. Цокольный этаж, выполнен хороший ремонт, индивидуальное отопление. Су на 2 офиса, есть место для кухонной зоны, парковка. Первая линия, высокий пешеходный трафик. Так же в соседнем доме продаю 67 Квм с собственным с/у. Звоните, отвечу на все вопросы. Рядом салмачи, овражная, дачная, яркая, центральная.	60,0	25 833	1 550 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90_m_2127_053954	Республика Татарстан, Казань, ул. Салиха Батыева, 13	Продаю помещение в густонаселенном комплексе "Изумрудный город". - Удачное угловое расположение. - Полноценный первый этаж, с собственной входной группой. - Место под вывеску - Высота потолков 3 метра. - Свободные парковочные места. - Две просторные комнаты, которые можно разделить еще на несколько, где будут окна. Идеально подойдет для: - арендного бизнеса, - офиса,	90,0	82 000	7 380 000

		<ul style="list-style-type: none"> - клиники, - салона красоты, - магазина, - детского центра, и т.д. <p>В шаговой доступности магазин Лента, Ашан, Пятерочка, ул. Кул Гали, ул. Фучика, ул. Проспект Победы, пос. Салмачи, Алтан, Вознесение. Продажа от собственника, посредников просьба не беспокоить.</p>			
--	--	--	--	--	--

Аналоги подбирались исходя из удалённости от объекта оценки, площади и назначения. В д. Куюки было выявлено 4 предложения объектов аналогичных оцениваемому. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость 1 кв.м. офисно торговых помещений в д. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.06.2021г. составляет **от 25 833 рублей за кв.м., до 82 000 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

В силу конструктивных особенностей и расположения объекта оценки, цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.). 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 ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка осуществлялась на основе таб. 168, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2018, на стр. 279. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила -10,3%

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

- Этаж расположения – помещения расположенные в подвальном или цокольном этажах имеют иную ценность, как и помещения расположенные на иных этажах. При этом, в зависимости от каждого конкретного случая стоимость может расти или снижаться. Два объекта-аналога имеют

расположение в цокольных этажах, в связи с чем корректировка необходима. Поправка осуществлялась на основе таб. 110, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2018, на стр. 216. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила -25% $((1/0,80 - 1))$

Таблица 110

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

-Тип площади – вспомогательная или основная. Не корректировались в силу общего назначения площадей.

Наличие отдельного входа – помещения не имеющие отдельного входа имеют более низкую ценность относительно помещений с отдельным входом. Все аналоги представлены с отдельным входом.

Класс качества коммерческой недвижимости – помещения уровня С имеют более низкую ценность чем помещения уровней А и А+. Два аналога представлены помещениями класса С, поправка осуществлялась на основе таб. 127, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2018, на стр. 229. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила -25% $((1/0,80 - 1))$

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса В, В+ к удельной цене такого же объекта класса А,А+	0,93	0,91	0,95
Отношение удельной цены офисно-торгового объекта класса С и ниже к удельной цене такого же объекта класса А,А+	0,80	0,78	0,81

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_federalnym_arendatorem_gab_655.4_m_1_942566559	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_60_m_214205654_1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svo_bodnogo_naznacheniya_90_m_212705395_4
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Крымская ул., 2	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 8	Республика Татарстан, Казань, ул. Салиха Батыева, 13
Площадь, кв.м.	213,5	655,4	60,0	90,0
Стоимость всего объекта		44 000 000,0	1 550 000,0	7 380 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		67 135	25 833	82 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		9,80%	10,30%	10,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		73 714,23	28 493,80	90 446,00
Разница площади (Фактор масштаба)	213,50	655,40	60,00	90,00
Корректировка, %	0,87	15,98%	-14,80%	-10,22%
Стоимость с учётом корректировки, руб		85 493,76	24 276,72	81 202,42
Этаж расположения	Первый	Первый	Цокольный	Первый
Корректировка, %		0,0%	25,0%	0,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		85 493,76	30 345,90	81 202,42
Физическое состояние	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта	не требует ремонта
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		85 493,76	30 345,90	81 202,42
Отделка	евроремонт	евроремонт	евроремонт	евроремонт
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		85 493,76	30 345,90	81 202,42
Класс качества недвижимости	A	A	C	C
Корректировка, %		0,00%	25,00%	8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		85 493,76	37 932,38	87 698,61
Тип площади	основная	основная	основная	основная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		85 493,76	37 932,38	87 698,61
Тип недвижимости	здание	здание	помещение	помещение
Корректировка, %		0,00%	12,35%	12,35%
Стоимость с учётом корректировки, руб		85 493,76	42 617,03	98 529,39
Валовая корректировка		25,78%	87,45%	40,87%
Расчётная величина		3,88	1,14	2,45
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		331 715,79	43 242,91	214 861,59
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			78 959
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			16 857 747
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			16 858 000

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 06.06.2021 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	14 048 333	2 809 667	16 858 000
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 647 610	0,00	1 647 610
	Итого стоимость, руб.		15 695 943	2 809 667	18 505 610

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 06.06.2021Г. СОСТАВЛЯЕТ: 18 505 610 (ВОСЕМНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ДЕСЯТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 2 809 667 (ДВА МИЛЛИОНА ВОСЕМЬСОТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ СЕМЬ) РУБЛЕЙ НДС

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	213,5	14 048 333	2 809 667	16 858 000
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	500	1 647 610	0,00	1 647 610
Итого стоимость, руб.			15 695 943	2 809 667	18 505 610

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



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

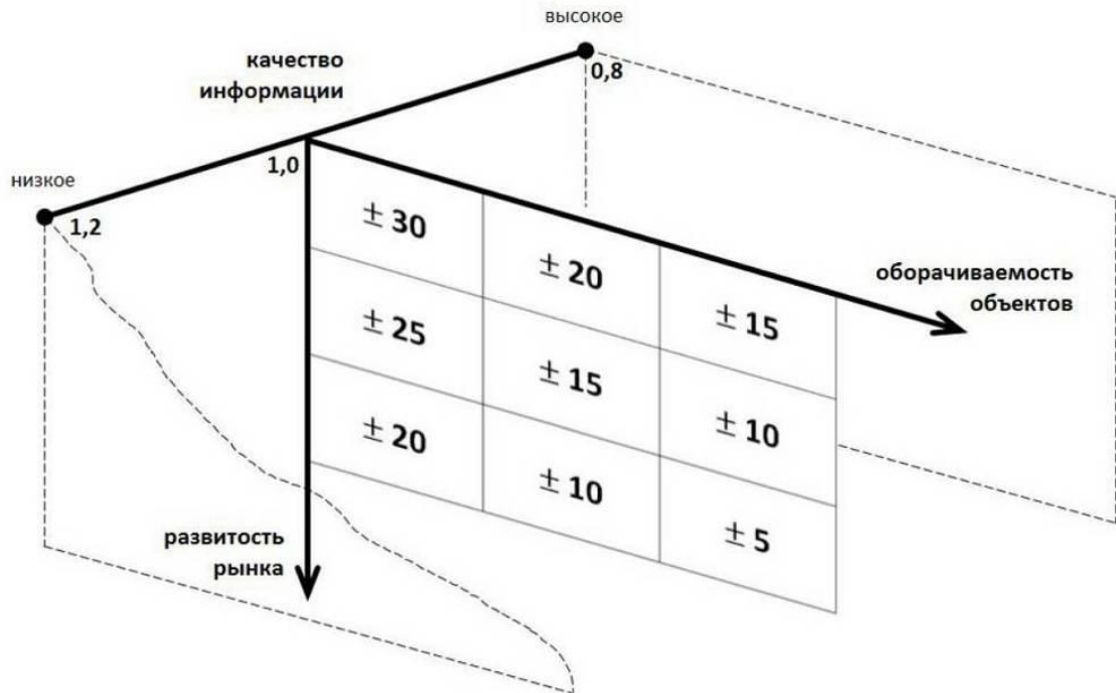
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы;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

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

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

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

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



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

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

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

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

Исходя из Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, учитывая особенности объекта оценки, его характеристики и возможности использования, Оценщиком был сделан расчет возможных границ итоговой стоимости объекта оценки который составил +/-15%.

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

№ п.п.	Наименование объекта	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно	Верхняя граница интервала стоимости, руб.	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
1	1. Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: 422774, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:560;	16 858 000	18 543 800	15 172 200
2	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:316.	1 647 610	1 812 371	1 482 849
		18 505 610	20 356 171	16 655 049

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка справедливой стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

14.

ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

(по форме, утвержденной органами регистрационного учета)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках зарегистрированного объекта недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Лист №	Листов выписки
28.06.2019	16.33:140304:316
Кадастровый номер:	16.33:140304:316
<p>Номер кадастрового квартала: 16.33:140304</p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: 10.09.2010</p> <p>Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют</p> <p>Адрес: условно-относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Пестречинское сельское поселение, д. Кулово, ул. Дачная, д. 140Б</p> <p>Площадь: 500 кв. м</p> <p>Кадастровая стоимость, руб.: 347725</p> <p>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 16.33:000000:343, 16.33:140304:560</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>Вид разрешенного использования: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (молльеры))</p> <p>Статус залога об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</p> <p>Особые отметки: данные отсутствуют</p> <p>Получатель выписки: Закрытый паевой инвестиционный фонд "Недвижимость" (получателем ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал")</p>	
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p>М.П. Досмунда</p>	

ООО "У КЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ"

ПРИНЯТО

02 ИЮЛ 2019

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(наименование органа государственной власти)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Единственный объект недвижимости	
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
28.06.2019			16.33.140304.316
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		16.33.140304	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.09.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, Ботородское сельское поселение, д. Кунов, ул. Дачная, д. 16Б	
Площадь:		500 +/- 800 м	
Кадастровая стоимость, руб.:		247725	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16.33.000000.3543, 16.33.140304.500	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Вид разрешённого использования:		Объекты торговли (торговые центры, торговые выставочные центры (молл-сеты))	
Статус залога об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости не соответствуют статусу "актуальное"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Закрывает пазелой инвестиионной деятельности "Иквифи" под управлением ООО "Управляющая компания "Энергия ИнвестКласс"	
Получатель выписки:		М.П.	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		ПОДПИСЬ СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТА	

Рис. 1.2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		Всего листов выписки	
Лист № 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки	
28.06.2019		16:33:140304:316	
Кадастровый номер:			
<p>Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Дальний" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" (далее - "УК"), в которых уступка правов на основании данных паевых счетов является инвестиционными паевыми ресурсами владения инвестиционными паевыми ресурсами в паевом инвестиционном паевом фонде.</p>			
1. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Общая доля в собственности, № 16:33:140304:316-16:035:2019-1 от 27.06.2019		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Договор купли-продажи недвижимости от 18.06.2019 № А-02-2019		
3. Документы-основания:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестрчинский район, Ботродское сельское поселение, д. Бузовы, ул. Дачная, д. 160/3, кадастр № 16:33:140304:316, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь: 500 кв. м		
4. дата государственной регистрации:	27.06.2019		
4.1.1. срок государственной регистрации:	16:33:140304:316-16:035:2019-5		
5. Сведения о наложении обременения на объект недвижимости:	по 31.05.2031		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716586524		
7. Сведения о наложении обременения на объект недвижимости:	Договор купли-продажи недвижимости от 18.06.2019 № А-02-2019		
8. Сведения о наложении обременения на объект недвижимости:	данные отсутствуют		
9. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	На государственную регистрацию сведений об отчуждении права не представлено согласие... сурури Ахметов Ибрагимов Ибрагимович, необходимое в силу ст.35 СК РФ		
<p>М.П.</p> <p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ</p> <p>16:33:140304:316-16:035:2019-5</p>			

Раздел 3

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

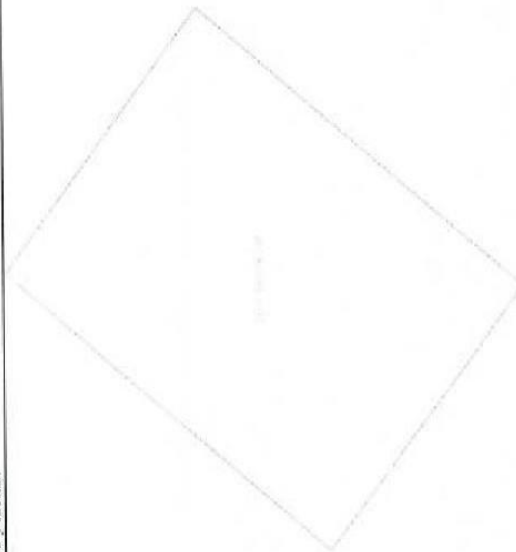
Описание земельного участка

Земельный участок	
Лист № 3	Всего листов раздела 3:
28.06.2019	16.33.140304.316
Кадастровый номер:	

Итого листов: 16

Всего листов выписки:

План (чертеж, схема) земельного участка:



МП

Масштаб 1: Условные обозначения

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

ИМЕННО-ЛИЧНОСТНОЕ ПОДПИСАНИЕ

Полков Д.А.

Специалист по оценке

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ЮРЮБ. ИШКЕ БАДАРСТАНИ

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 Раздел 1
28.06.2019
Кадастровый номер: 16:33:140304:560

Всего листов выписки: 16:33:140304
16.09.2014

Всего листов выписки: 16:33:140304:560

Номер кадастрового квартала: 16:33:140304

Дата присвоения кадастрового номера: 16.09.2014

Ранее присвоенный государственный учетный номер: 16:33:140304:560

Адрес: Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, Ботрозское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б

Площадь, м²: 213,5

Назначение: Нежилое здание

Наименование: Магазины розничной торговли

Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1

Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют

Год завершения строительства: 2014

Кадастровая стоимость, руб.: 671393,45

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:33:140304:316

Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют

Виды разрешенного использования: данные отсутствуют

Статус земельного участка: данные отсутствуют

Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости

Подпись владельца: 351 05.09.2018 13:04:2

Подпись владельца: Зарыцкий газетный инвестиционный фонд недвижимости "Шальпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"

ГЛАВНЫЙ СНИМАТЕЛЬ-ЭКСПЕРТ

Подпись: М.П. Лосин И.А.

Подпись: Лосин И.А.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации права)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Имя	
Лист №	Раздел 1
28.06.2019	Всего листов раздела 1: 1
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 16.33:140304:560
Номер кадастрового квартала: 16.33:140304	
Дата присвоения кадастрового номера: 16.09.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют	
Адрес: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Кузюк, ул. Дачная, д. 160Б	
Площадь, м²	213,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин розничной торговли
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2014
Кадастровая стоимость, руб.:	671393,45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16.33:140304:316
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	данные отсутствуют
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости размещены в Едином государственном реестре недвижимости "Актуальные" 351-05/09-2018-33042
Получатель выписки:	Закрытый недействующий инвестиционный фонд "Шальинский" ООО "Управляющая компания "ЭнергоШальинский"



ГЛАВНЫЙ СВЕДЕТЕЛЬ ЭКСПЕРТ

16.09.2019, 16:09:19 (16.09.2019, 16:09:19)

М.П.

Досеитов А. А.

16.09.2019, 16:09:19

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

Лист 4

Владельцы


Лист № 4 Листов 4 Всего листов выписки

28.06.2019

Кадастровый номер:

16:33:140304:560

Схема расположения объекта недвижимости на кадастровом участке



Масштаб 1: 1:1000

Видное: 01.01.2019

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Сергеева Анастасия Павловна

М.П.

Сергеева Анастасия Павловна

Писс

авито

Купи

Уч. X

Уча.

Уча.

Дач.

Купи

Прод.

Своб.

Своб.

карт

Янде

Граф

www.avito.ru

Участок 9,6 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани |...

Участок 9,6 сот. (ИЖС) 3 000 000 Р

ильдар

8 986 889-10-39

Написать сообщение

Площадь: 9,6 сот.

Расстояние до центра города: 18 км

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки

Скрыть карту

очень хороший ,ровный участок, электричество проведено,соседи строятся,остальное все по телефону у собственника

1658-ОН_Недвижимость ЗПИФН Шалапин_Куюки.doc
[Режим ограниченной функциональности] - Microsoft Word (Сбой активации продукта)

Писс

авито

Купи

Уч. X

Уча.

Уча.

Дач.

Купи

Прод.

Своб.

Своб.

карт

Янде

Граф

www.avito.ru

Участок 7 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани |...

Участок 7 сот. (ИЖС) 3 300 000 Р

Камилла

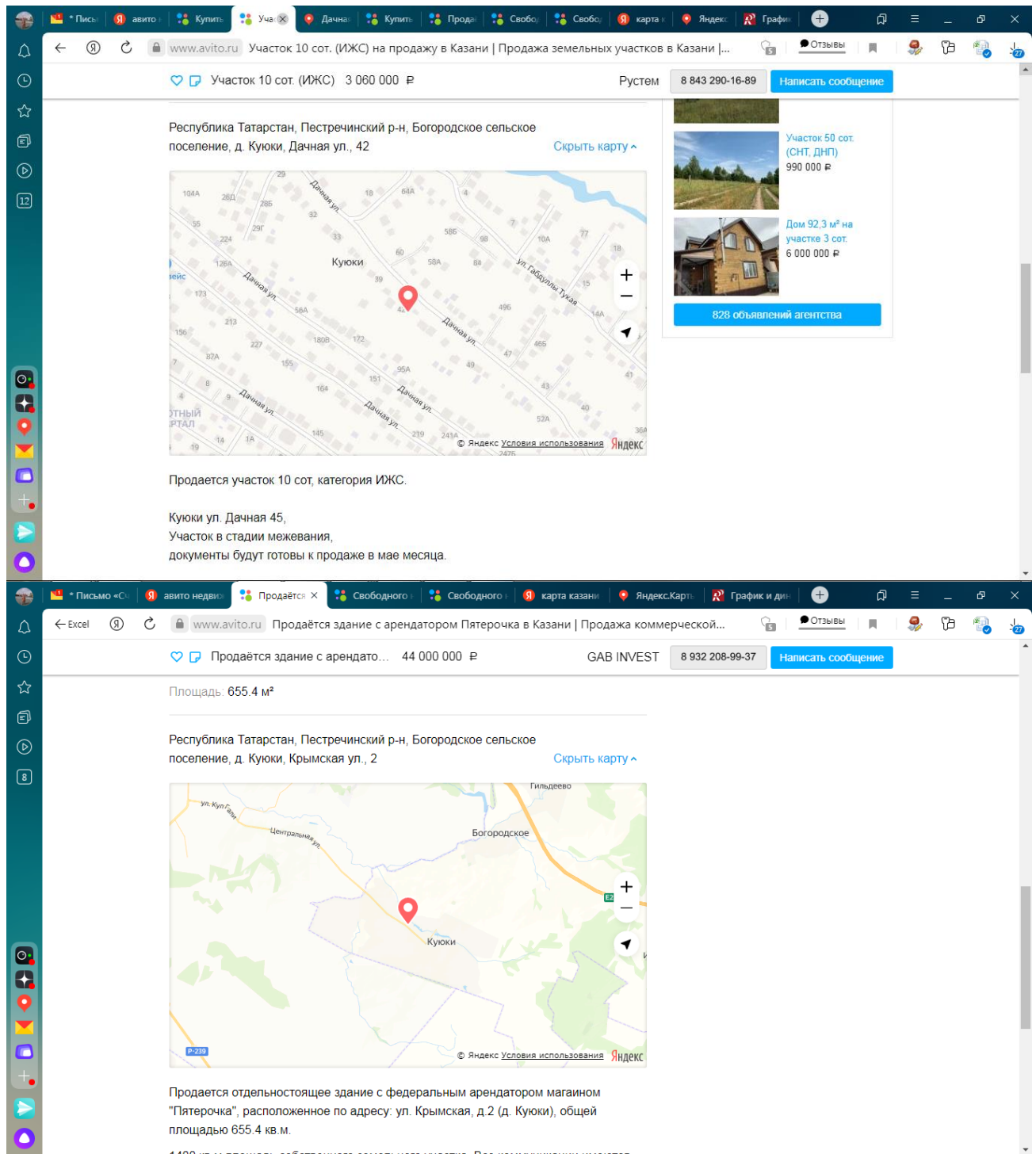
8 965 596-22-32

Написать сообщение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки

Скрыть карту

Продаю земельный участок 7 соток назначение ИЖС, правильной прямоугольной формы ,район с. Куюки. ✓Все коммуникации на участке, имеется разрешение на строительство. Свет до участка, газ по границе участка, вода. ✓Рядом поселки: Богородское, Гильдеево, Кошачово, Арышхазда. ✓В поселке есть магазины, школа, детская площадка, аптека, ДК дом культуры, спорт комплекс, полностью асфальтированная ровная дорога до участка, зимой дороги чистятся от снега, в поселке современные дома с ухоженными участками. ✓Дистанционное



Свободного назначения, 60 м² 1 550 000 ₽ Алекса 8 919 644-74-62 Написать сообщение

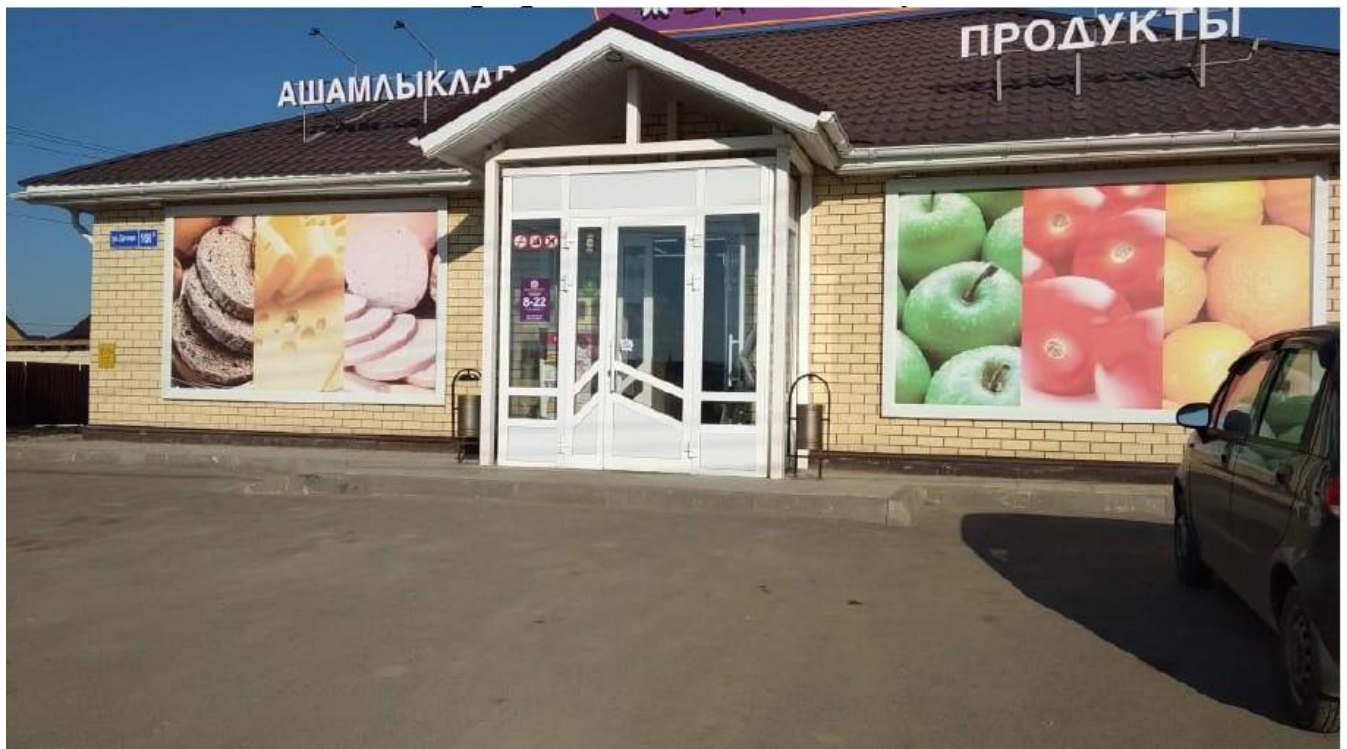
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 8 Скрыть карту ^

Продам помещение 60 кв в ЖК светлый пос. Куюки. Помещение подойдет под любой вид деятельности. Цокольный этаж, выполнен хороший ремонт, индивидуальное отопление. Су на 2 офиса, есть место для кухонной зоны, парковка. Первая линия, высокий пешеходный трафик. Так же в соседнем доме продаю 67 кв с собственным с\у. Звоните, отвечу на все вопросы. Рядом салмачи, овражная, дачная, яркая, центральная.

Свободного назначения, 90 м² 7 380 000 ₽ Ильдар 8 927 409-02-03 Написать сообщение

Республика Татарстан, Казань, ул. Салиха Батыева, 13
● Дубравная, 2 км ● Проспект Победы, 2,4 км Скрыть карту ^

Продаю помещение в густонаселенном комплексе "Изумрудный город".
- Удачное угловое расположение.
- Полноценный первый этаж, с собственной входной группой.
- Место под вывеску
- Высота потолка 3 метра.
- Свободные парковочные места.







СВИДЕТЕЛЬСТВО

Ворончихин Д.В.



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,
ул. Большая Якиманка,
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srodso.ru
web: www.srodso.ru

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана

Карасёва Дениса Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Карасёв Денис Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 04.07.2019 г. за регистрационным № 1115
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 005535-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», № 016195-3 от
21.12.2018 по направлению «Оценка бизнеса»

(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 «05» июля 2019г.

Дата составления выписки «05» июля 2019г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.

М.П.



Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков» | ОГРН 1107799001310
ИНН 7720286797 КПП 770601001



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005535-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

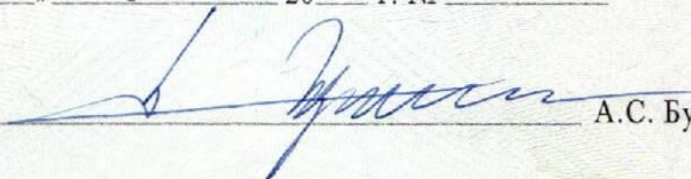
выдан

Карасеву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б» Лицензия № 05-05-09/ООД ФНС РФ. Т3 № 1171. Тел.: (495) 795-47-47, www.opcion.ru

Просьба вернуть в
АльфаСтрахование



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/0000042/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/0000042/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Карасев Денис Александрович
Адрес: 420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26
ИНН: 165700663606

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Страховщик  Полис № 4991R/776/0000042/21
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

1

Страхователь 
8 800 333 0 999, alfasrah.ru



Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «28» мая 2021 г. и действует до «27» мая 2022 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»



Брюханова Р.Ф./

Страхователь:

Карасев Денис Александрович

/Карасев Д.А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Казань, «28» мая 2021 г.

Полис № 4991R/776/0000042/21



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/0000039/21**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/0000039/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: АО «Аналитика Право Сервис»
Местонахождение: 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515
ИНН 1653017770

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

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

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «31» марта 2021г. и действует до «30» марта 2022г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»

Башлыкова Н.А./

Страхователь:

АО «Аналитика Право Сервис»

Карасев Д.А./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань, «26» марта 2021г.

Полис № 4991R/776/0000039/21

Страховщик

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Страхователь

8 800 335 9 999, alfastrah.ru