

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»

Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515

р/с 40702810307500012009 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», г.Москва,

к/с 30101810745374525104, БИК 044525104

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: 06.06.2023г.

Дата составления отчета: 06.06.2023 г.

Отчёт №1797-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.....	35
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	36
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	36
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	36
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	53
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	54
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	55
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....	57

Уважаемый Ильяс Зуфарович!

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 26.05.2023г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включаемых в состав ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объеме, 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 06.06.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 19 143 785 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СТО СОРОК ТРИ ТЫСЯЧИ СЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 2 925 000 (ДВА МИЛЛИОНА ДЕВЯТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЯ 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	14 625 000	2 925 000	17 550 000
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	1 593 785	0,00	1 593 785
Итого стоимость, руб.			16 218 785	2 925 000	19 143 785

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		Данные не представлены			
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 26.05.2023г.			
Вид определяемой стоимости		Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н			
Цель оценки		Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»			
Предполагаемое использование результатов оценки		1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 06.06.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.			
Правоподтверждающие документы		Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту			
Дата оценки		06.06.2023 г.			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.			
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;					
№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
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	17 550 000	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	1 593 785	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 19 143 785 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СТО СОРОК ТРИ ТЫСЯЧИ СЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 2 925 000 (ДВА МИЛЛИОНА ДЕВЯТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЯ 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	14 625 000	2 925 000	17 550 000
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	1 593 785	0,00	1 593 785
Итого стоимость, руб.			16 218 785	2 925 000	19 143 785

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалыпин», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице временно исполняющего обязанности генерального директора Набиева Ильяса Зуфаровича, действующего на основании Доверенности от 19.07.2022, зарегистрированной в реестре №16/183-н/16-2022-6-644, действующего 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.

Объекты оценки, включая права на объект 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.
Права на объект оценки	Право собственности и право аренды
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 06.06.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	06.06.2023г.
Специальные допущения	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл.II, ФСО III от 14.04.2022г)
Иные существенные допущения	Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
Ограничения оценки	Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки. Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.
Ограничения на использование,	Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.

распространение и публикацию отчета об оценке	От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	7 рабочих дней
Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя	Стоимость работ: конфиденциальная информация, НДС не облагается.

Карасёв Денис Александрович, Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса), член СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» с 04.07.2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес СРО: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322, стр. 1.

Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица: Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «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 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 023646-1 от 02.07.2021г. Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», Срок действия до 02.07.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности АО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	karassev-ne@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая 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/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН, р/с 40702810307500012009 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», г.Москва, к/с 30101810745374525104, БИК 044525104
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
4. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.
5. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
6. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
8. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСО№7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
9. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для целей кредитования, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
11. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
12. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
13. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, справедливая стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru);
- Информационный портал <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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).

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

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

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

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

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611;
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с:

- законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200 и являющимися обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества;
- федеральным стандартом ФСО №7, утверждённым приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611;
- Международными стандартами финансовой отчётности №13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утвержденным Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года);
- Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МСО 1-4, а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении

которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

При определении **справедливой 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); (б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

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

Риск невыполнения обязательств – риск того, что предприятие не выполнит

обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

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

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

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

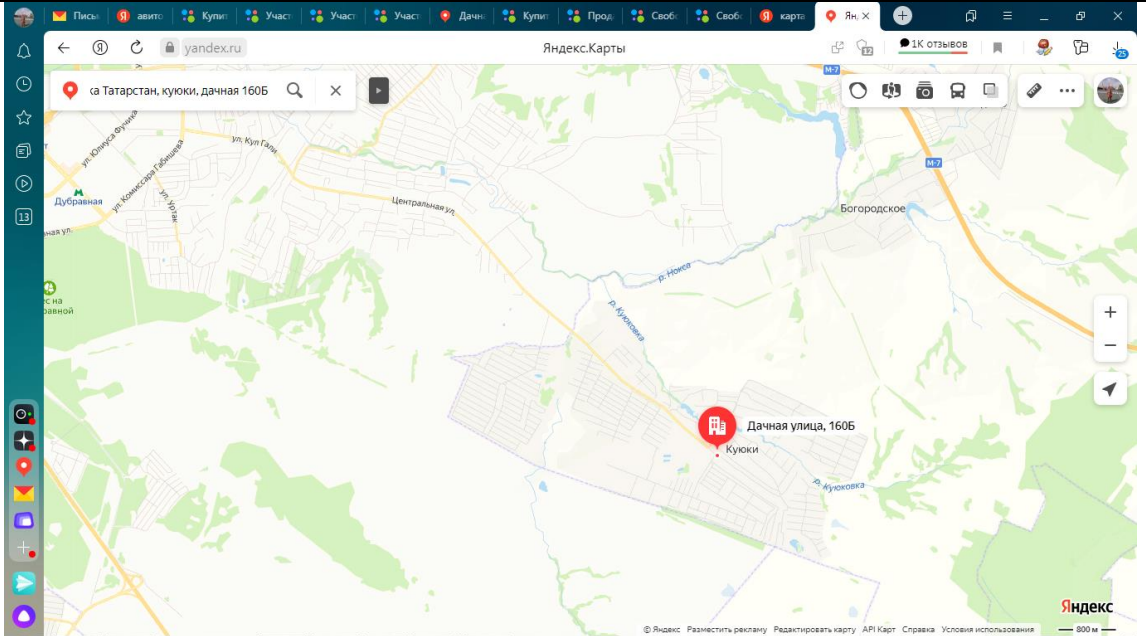
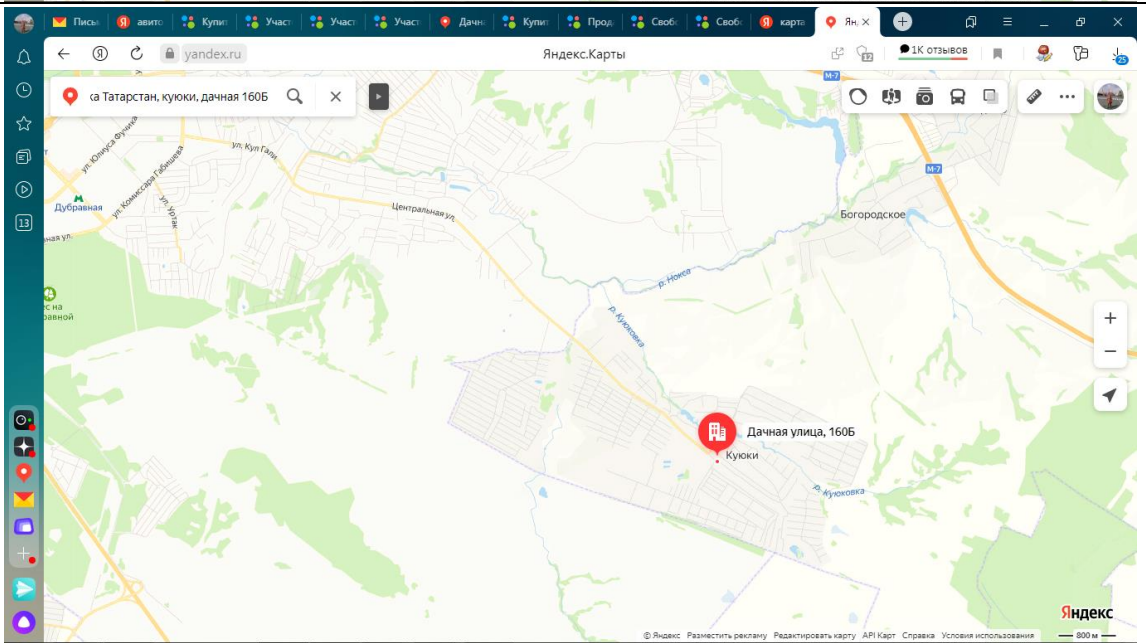
Единица учета – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалапин». 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.

Россия¹ занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с США, Китаем, Великобританией и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. В 2021

¹ Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.
<https://statintel.ru/downloads/Анализ%202022%20июнь.pdf>

году из РФ приходило 27% всей покупаемой странами ЕС нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это позволяет исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая stagflation, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ, республик ЛНР и ДНР, уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 году демонстрировал восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости.

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),

- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),

- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank² подвели итоги I квартала 2022 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. Согласно исследованию, общий объем вложений в коммерческую недвижимость России оказался рекордно высоким и составил 101,8 млрд руб. против 51,9 млрд руб. годом ранее. При этом доля иностранного капитала в объеме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объема, а к концу года этот показатель может приблизиться к нулю. I квартал 2022 года для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России был неоднородным – если в первой половине периода инвестиционная активность была высокой, в том числе за счёт закрытия сделок, которые начались ещё в прошлом году, то во второй половине активность профильных инвесторов резко снизилась из-за текущей геополитической и экономической ситуации, а также из-за усиления санкционного режима в отношении России и юридических лиц, расположенных здесь.

² Итоги I квартала 2022 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. <http://stroit.ru/novosti/itogi-i-kvartala-2022-goda-na-rynke-investitsiy-v-kommercheskuyu-nedvizhimost-rossii/>

Уход международных компаний и брендов с российского рынка уже повлиял и будет влиять до момента изменения ситуации, в том числе, и на рынок коммерческой недвижимости. Доля международного капитала в общем объеме инвестиций 2022 года ожидается на уровне, близком к нулю. Инвесторы в ситуации неопределённости могут отложить или вовсе отказаться от сделок, которые были запланированы до февраля 2022 года. Правительство с целью сдерживания роста инфляции на фоне усиления санкций и ослабления рубля приняло решение о повышении в феврале 2022 года ключевой ставки до 20%, а фиксируемая в феврале инфляция составила 9,15%.

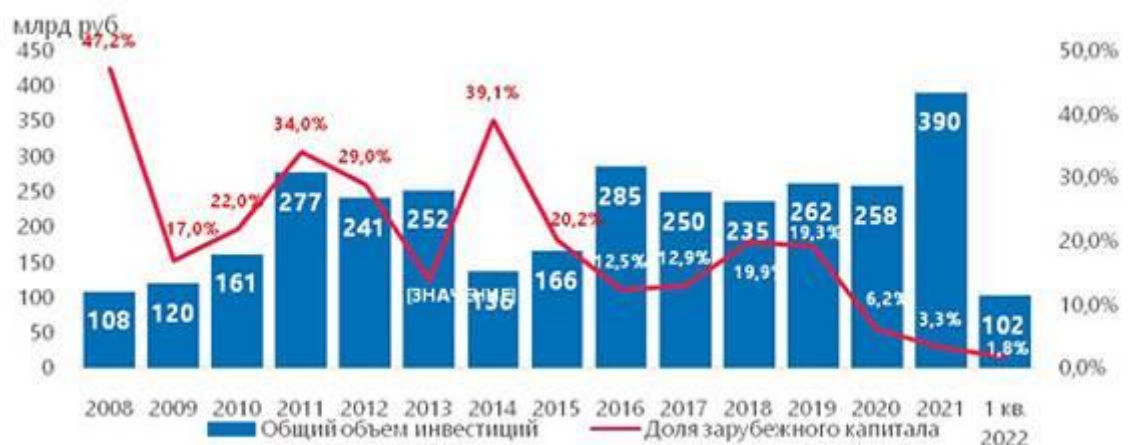
В начале апреля было принято решение о снижении ключевой ставки до 17%. Таким образом, для профильных игроков рынка существенно выросла стоимость заёмного финансирования, что дополнительно будет влиять на снижение объемов инвестиций в 2022 году.



За первые три месяца 2022 года доля иностранного капитала в объеме достигла одного из самых низких значений за период наблюдений – 1,8% от общего объема. Тем не менее российские инвесторы смогли закрыть сделки, суммарный объем которых практически достигает объема первого полугодия 2020-го и «докризисного» 2018 года. После всех кризисов XXI века – финансового кризиса 2008 года, «Крымского кризиса» в 2014 году, санкционных последствий в 2015-2016 годах – в России отмечалось снижение доли участия иностранного капитала, которое затем возросло (за исключением пандемии 2020 года).

В следующие несколько лет ожидается соответствующе низкий показатель иностранных инвестиций или даже его отсутствие – текущие изменения в экономических отношениях России с другими странами создадут барьеры для традиционных групп иностранных инвесторов из Европы и США.

Тем не менее, в будущем ожидается рост активности со стороны иностранных инвесторов, представленных компаниями из стран Азии, однако в 2022 году рынок России и для них будет слишком рискованным для вложений.

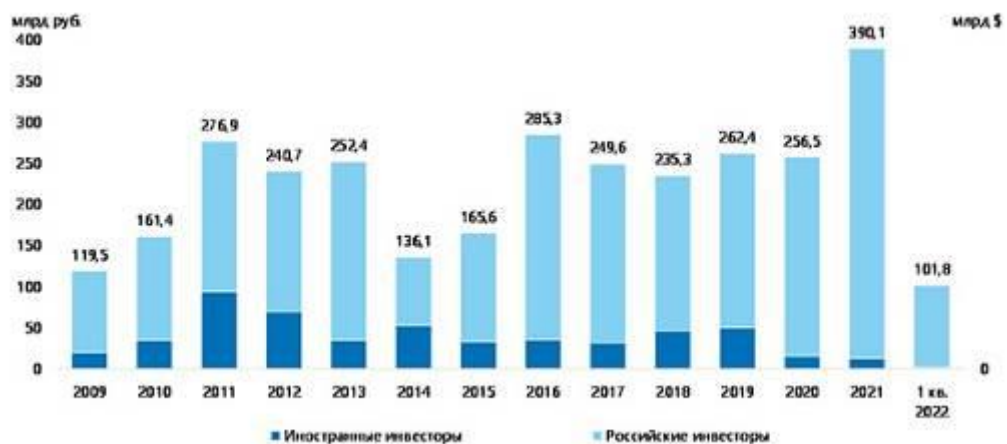


Несмотря на ожидаемое в 2022 году снижение инвестиционной активности, результат I квартала оказался рекордно высоким за историю наблюдений. При этом 62% инвестированных средств пришлось не на готовые объекты, а на площадки под девелопмент.

По сравнению с I кварталом прошлого года объем инвестированных средств увеличился с 28,5 млрд руб. до 62,6 млрд руб. Крупнейшей сделкой в сегменте является приобретение девелопером Vesper участка по адресу Шаболовка ул., 31 площадью 4 га с находящимися там строениями, где в будущем планируется строительство жилого комплекса.

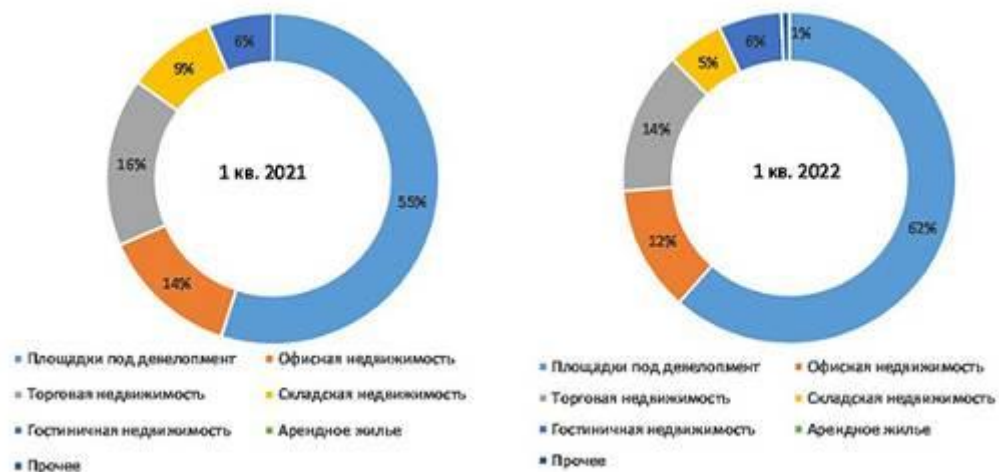
Второй по объёму сделкой в сегменте является приобретение Tekta Group бывшей территории бизнес-центра «Кожевники», где также планируется строительство жилого комплекса.

Директор по инвестициям и управлению активами Knight Frank Russia, Сергей Кузичев: «Стоит отметить, что инвестиционные стратегии, направленные на вложения в зарубежные акции и иные иностранные активы, а также в акции российских компаний, в силу сложившихся обстоятельств стали менее привлекательными для ряда инвесторов, что может стать драйвером увеличения объёма инвестиций в коммерческую недвижимость. При этом в 2022 году ожидается замедление темпов инвестирования в площадки под девелопмент, а количество безденежных сделок, вероятно, всего, возрастет».



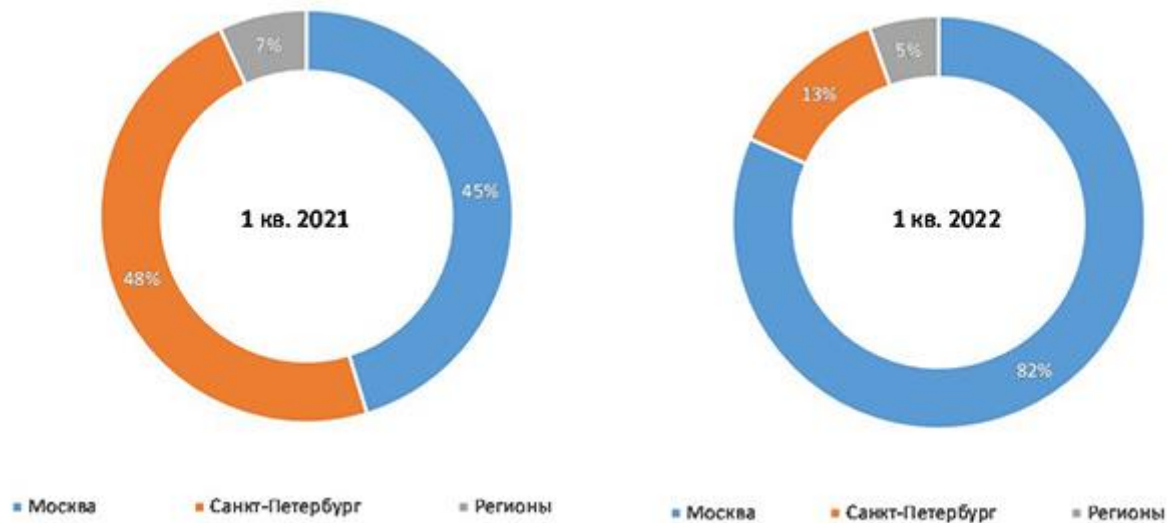
По отношению к I кварталу 2021 года увеличились объёмы инвестиций и в классические сегменты коммерческой недвижимости. Так, объем инвестиций в офисную недвижимость увеличился на 78%, в торговую недвижимость – на 66%, рост инвестиций в объекты складской недвижимости составил 22%. По итогам 1-го квартала 2022 года доли этих сегментов в общем объёме инвестиций составили 12%, 14% и 5% соответственно. Крупнейшей сделкой в офисном сегменте является приобретение компанией «Россети Ленэнерго» 80% площадей бизнес-центра «Балтийский Деловой Центр», расположенного в Санкт-Петербурге (3,9-4,0 млрд руб.). В сегменте торговой недвижимости крупнейшей сделкой оказалась покупка группой «Ташир» торгового центра «Шелковый Путь» в Москве (9-11 млрд руб.).

Структура инвестиций по сегментам



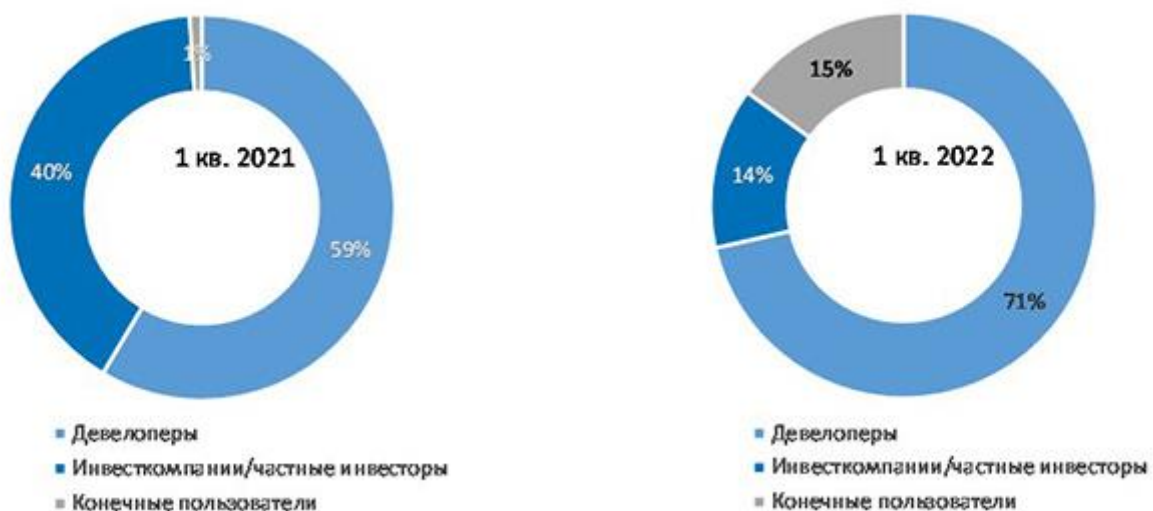
В соответствии с сегментацией по регионам, лидером в структуре спроса по итогам I квартала 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 45% до 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 13% против 48% годом ранее, а доля регионов увеличилась с 5% до 7%.

Динамика инвестиций по регионам



В структуре инвестиций по профилю инвестора абсолютное лидерство сохранилось за девелоперами, чья доля в общем объеме вложений составила 71% против 59% годом ранее. На инвестиционные компании и частных инвесторов пришлось 14% вложенных средств, ещё 15% от общего объема вложений было инвестировано конечными пользователями. На фоне неопределённости рынка ожидается, что до конца года девелоперы продолжат удерживать лидерство в структуре инвестирования с целью пополнения своего земельного фонда. Инвестиционная активность государства, банков и УК ЗПИФН в I квартале не была зафиксирована.

Структура инвестиций по типам инвесторов



Доля иностранных инвесторов в соответствии с трендом последних лет осталась на минимальном уровне – всего 1,8% по итогам I квартала 2022 года. В следующие несколько лет ожидается соответствующе низкий показатель иностранных инвестиций – текущие изменения в экономических отношениях России с другими странами создадут барьеры для традиционных групп иностранных инвесторов из Европы и США. В будущем ожидается рост активности со стороны иностранных инвесторов, представленных компаниями из стран Азии, однако в 2022 году рынок России и для них будет слишком рискованным для вложений.

Управляющий партнёр Knight Frank Russia, Алексей Новиков: «Текущие события в России и мире оказывают существенное влияние на мировую экономику и, соответственно, экономику России, в том числе в сфере коммерческой недвижимости. Факторы, связанные с неопределённостью рынков, снижением доступности заёмного финансирования, отсутствием иностранных инвестиций, сейчас являются для инвесторов основными при формировании инвестиционной стратегии в краткосрочном и долгосрочном периодах. Дальнейшая динамика инвестиций будет зависеть от действий Центробанка в отношении ключевой ставки и, соответственно, стоимости заёмного финансирования, а также мер поддержки Правительством экономики и отрасли строительства, в частности. Дополнительно стоит обратить внимание на доходность облигаций федерального займа, которая в настоящий момент продолжает находиться на достаточно высоких уровнях, особенно на коротком участке кривой. Снижение безрисковой ставки доходности увеличит привлекательность инвестиций в недвижимость»

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
 - коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

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

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно земли населённых пунктов, земли лесного фонда, торговая недвижимость и сходные типы недвижимости.

Земельные участки³

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже земельных участков 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. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

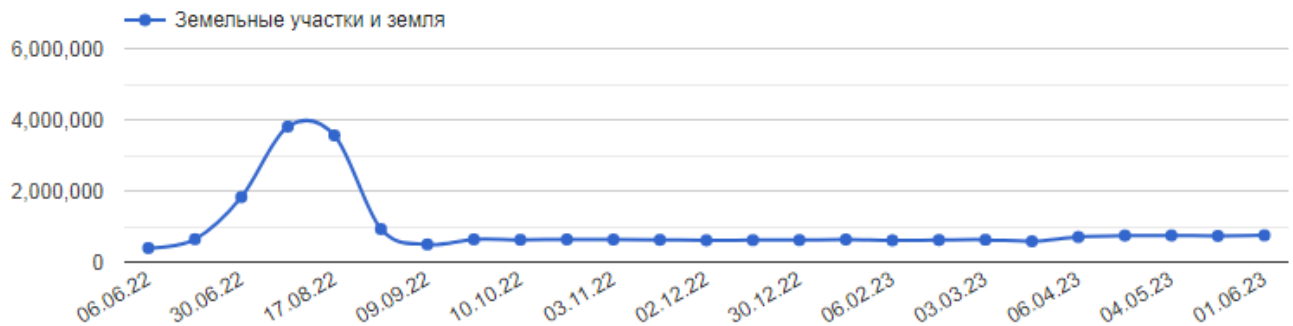


График изменения цен на земельные участки в течении девяти месяцев.

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
01 июня 2023	751813.7	+2.31%
18 мая 2023	734417.5	-1.76%
04 мая 2023	747363.7	+0.3%
20 апреля 2023	745114.4	+5.57%
06 апреля 2023	703619.3	+16.95%
23 марта 2023	584373.69	-7.35%
03 марта 2023	627314.41	+1.03%
17 февраля 2023	620847.47	+1.74%
06 февраля 2023	610032.3	-3.9%
18 января 2023	633847.5	+2.33%
30 декабря 2022	619080.1	+0.35%
15 декабря 2022	616886.97	+0.69%
02 декабря 2022	612655.03	-2%
17 ноября 2022	624938.73	-1.26%
03 ноября 2022	632829.2	-0.48%
20 октября 2022	635854.9	+1.54%
10 октября 2022	626070.4	-1.67%
23 сентября 2022	636529	+22.1%
09 сентября 2022	495846.9	-87.25%
25 августа 2022	928460.3	-283.5%
17 августа 2022	3560600.6	-6.94%

³ <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

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.



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 01.06.2023)
Отдельно стоящие здания (м ²)	109 518 руб.	+ 109 518 руб. За м ²	2 100 000 ... 680 400 000 руб. за объект
Производственные помещения (м ²)	35 381 руб.	+ 3 365 руб. За м ²	9 999 000 ... 310 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	143 777 руб.	+ 13 854 руб. За м ²	1 200 000 ... 125 280 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	118 132 руб.	+ 528 руб. За м ²	15 900 000 ... 89 800 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	115 959 руб.	+ 6 888 руб. За м ²	2 099 000 ... 150 000 000 руб. за объект

Даты	Отдельно стоящие здания, за м ² , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение
01 июня 2023	109517.6	+8.15%	35380.8	+1.14%	143776.8	-3.75%
18 мая 2023	100588	+7.5%	34978.3	+2.52%	149172.4	-1.57%
04 мая 2023	93041.2	-3.28%	34097.6	+3.41%	151507.6	-1.21%
20 апреля 2023	96093.7	-2.87%	32935	+0%	153337.7	-8.2%
06 апреля 2023	98853.4		32935	+0.92%	165904.1	+10.21%
23 марта 2023	0		32631.1	-2.01%	148967.81	+3.41%
03 марта 2023	0		33288.3	-2.12%	143889.8	+0.5%
17 февраля 2023	0		33994.11	+4.23%	143171.95	+2.94%
06 февраля 2023	0		32554.6	-4.61%	138957.5	-1.33%
18 января 2023	0		34055.6	-3.46%	140809.47	-0.56%
30 декабря 2022	0		35235.6	+5.54%	141594.1	+1.92%
15 декабря 2022	0		33282.87	-1.96%	138873.47	-0.29%
02 декабря 2022	0		33935.6	-10.33%	139276.9	-1.29%
17 ноября 2022	0		37442.5	+3.35%	141073.1	-62.67%
03 ноября 2022	0		36186.8	-6.71%	229478.53	+0.43%
20 октября 2022	0		38614.6	-8.58%	228484.63	-7.42%
10 октября 2022	0		41928	+21.04%	245437.6	+6.28%
23 сентября 2022	0		33107	+3.08%	230031.7	+39.89%
09 сентября 2022	0		32086.9	+4.17%	138268.9	+2.81%
25 августа 2022	0		30748.5	-1.77%	134381.2	-56.97%

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	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77sot. izhs_3053897140	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Небесная ул.	Продается земельный участок 7,7 соток, с подрядом в поселке Куюки. В данной локации продается 4 земельных участка, у Вас пока есть возможность выбрать, который ближе Вашей душе. Дома строятся по всем нормам с соблюдением всех стандартов, в качественной отделке. При строительстве используются только современные и качественные материалы. Выбирая вариант строить дом своей мечты, Вы получаете возможность выбирать планировки, размеры комнат, цвет кирпича и др. Заказывая дом у нас, Вы, в кратчайшие сроки и по самым низким ипотечным ставкам, получаете дом Вашей мечты. Так же, есть возможность заказать дом с ремонтом. К дому будут подведены все коммуникации (газ, свет, вода). Удобные подъездные пути. Дороги чистят. Рядом магазины: Магнит, Пятёрочка, Верный, Находка и др. Школы и детские сады в 10 минутах езды. В поселке есть Мечеть, Храм. Есть поликлиника. Автобусная остановка недалеко от дома. Куюки - развивающийся посёлок недалеко от города, где можно найти все, для комфортной жизни. Любая форма оплаты (наличный расчет, ипотека). Проходит по сельхозипотеке, по программе господдержки, а так же с использованием материнского капитала в качестве первоначального взноса. Мы являемся партнером ведущих банков России и Татарстана, более 35 партнеров. Подберем дом по вашему вкусу и сопроводим всю сделку БЕСПЛАТНО! Звоните, пока актуально предложение и действие текущих ипотечных ставок! Покажем в удобное для вас время! Номер объекта: #2/537625/17990	770,0	2 596	1 999 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot. izhs_2985682251	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Стрелецкая ул.	В собственности с 2015 года. Общая площадь 6.6 сот. На территории имеется разобранный железный гараж	660,0	3 030	2 000 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs_1856851479	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продажа от собственника. □□□ Посёлок Куюки ИЖС 10 соток (25м на 40м) возле ЖК «Светлый». Земля в собственности, все коммуникации рядом. - Тихое удобное место, соседи вокруг живут круглогодично, купался для себя. - Участок огорожен забором. - Удобные подъездные пути, 3 парковочных места возле участка, 2 въезда на участок. - Развитая инфраструктура (детский сад, магазины, аптеки). - Остановка общественного транспорта в пешей доступности. - Посёлок застроен современными домами. Интересующие вопросы по телефону. Возможен обмен на автомобиль и недвижимость. Торг.	1 000,0	3 988	3 987 645
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs_2902826224	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение,	Продаётся земельный участок 10 сот , свет , вода , газ , участок ровный , Собственник!!! Все вопросы по телефону , показ в любое время	1 000,0	3 500	3 500 000

		д. Куюки				
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot. izhs_1_167329142	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Куюки за Салмачами 7 соток. Ровный участок квадратной формы. В пяти минутах езды от ул. Габишева, Кул-Гали и ЖК Изумрудный город. Рядом ЖК Светлый. Живописное место, напротив озера и пляжа, первая линия, участок и озеро разделяет новая асфальтированная дорога, все коммуникации проходят по границе самого участка ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ГАЗ. Развитая инфраструктура. В шаговой доступности два магазина, две остановки, мечеть. ИМЕЕТСЯ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, присвоены АДРЕСА. Цена за один участок. Цена за сотку 500 т р. Продаётся все то, что обведено на фото в синий кружок. Дорогу 2,5 соток отдам в подарок! Если вы являетесь застройщиком, готов к совместному сотрудничеству.	700,0	5 000	3 500 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3046631346	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал	Подую ровный просторный земельный участок около школы и дет.сада. Кадастровый номер на фото. Рядом все построились. Подъезд к участку с двух сторон.	1 000,0	5 000	5 000 000
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot. izhs_3_021573323	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Дачная ул.	Продаю небольшой ровный земельный участок под строительство дома. Документы в порядке. Пишите в сообщения!!!!!!	400,0	6 500	2 600 000
8	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot. izhs_2_159583671	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Мирная ул.	Продам ровный прямоугольный участок 7 соток ИЖС (4 й участок справа от въезда по центральной улице Мирная) расположен в живописном месте, в 4 км от Казани, поселок Куюки, Пестречинский район, рядом Село Богородское, озеро в 3х минутах ходьбы и лесной массив. Автобусная остановка 90го маршрута в 700 метрах от участка.(остановка "Церковь" или "По требованию". Хорошая дорога до самого участка. На участке свет и вода, Газ проходит рядом с участком. По указу правительства Администрация проведет на участок . Соседи живут. Школа в Куюках построена в сентябре 2021(дети учатся), садик тоже есть в Куюках. В радиусе 1,5 км есть церковь и мечеть, а в 500 метрах находится красивое озеро. По генплану в 2023 году планируется объездная дорога через село Богородское с трассы М7, которая сильно разгрузит пробки в п. Салмачи. 1 взрослый адекватный собственник. Готова разговаривать. Приеду покажу в любое удобное время.	700,0	10 000	7 000 000

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 в с. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.06.2023г. составляет **от 2596 рублей за кв.м., до 10000 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	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_zdanie_s_zemley_v_kuy_ukah_2810898873	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Овражная ул.	Продаю выгодный готовый арендный бизнес (ГАБ) Срок окупаемости 10 лет. В апреле 33 года бизнес полностью окупит вложенные деньги, если ничего не делать. А если сдать 40 кв пустующей торговой площади и сдать в аренду землю под киоск воды или пекарню на колесах, то окупить объект можно гораздо раньше. Описание: Продаем отдельно стоящее здание 127 кв м2. Первая линия дороги с собственной парковкой, земля в собственности. Большой автомобильный и пешеходный трафик. Земельный участок в собственности, есть возможность увеличить здание или дополнить новыми. Остановка общественного транспорта в 85 метрах, якорный арендатор (Порт маркет). Парковка на 10 автомобилей. Отдельно стоящее здание 127 м2. -Год постройки 2020 -Готовый арендный бизнес - Порт (якорный арендатор); -10 соток земли в собственности; -15 кв мощности (есть возможность увеличить); -газ в здании; -3 мокрых точки. -Все коммуникации подключены (газ, свет, вода)	127,0	125 197	15 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodno_ogo_naznacheniya_65.5_m_2569867919	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 8	Объект №51077. Отличная цена. ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ!!! ЖК "светлый", квартал 12. Коммерческое помещение свободного назначения на цокольном этаже жилого дома, общей площадью 65.5 кв, на первой линии, в самом начале комплекса. Помещение с ремонтом, заезжай и работай. В помещении: электричество, отопление, проведено водоснабжение, доступ 24 часа, есть возможность повесить вывеску, приточно-вытяжная вентиляция. Возле объекта имеется бесплатная парковка. Помещение имеет общий вход. Интенсивно развивающийся микрорайон со своей инфраструктурой. Возможен обмен на квартиру. Рассмотрим выход на сделку с рассрочкой. Цена ниже конкурентов.	65,5	38 015	2 490 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_109.6_m_3026271871	Республика Татарстан, Казань, ул. Комиссара Габишева, 25В	Продаётся отдельно стоящее здание площадью 109,6 м2 по адресу улица комиссара Габишева 25В. Здание занимает федеральный арендатор, договор заключён в 2017 году сроком на 10 лет. -ПЕРВАЯ ЛИНИЯ! Магазин отлично просматривается со всех сторон. -Парковка на 12 машин. -Зона разгрузки (отдельный вход). -Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик -Электроснабжение, водоснабжение, канализация - 2 входные группы -Здание в собственности. -Земельный участок (129 м2) в аренде до 2030 года (продлевается каждые 5 лет) По всем вопросам ЗВОНИТЕ!	109,6	182 482	20 000 000

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 06.06.2023г. составляет **от 38 015 рублей за кв.м., до 125 197 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 непременно 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. 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. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход только по отношению ко всем объектам.

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, полученная информация была достаточной для применения Сравнительного подхода. По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24В, ФСО№7 оценщиком было принято решение отказаться от применения 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 сегменту активного рынка, в связи с чем расчёт в рамках Затратного подхода не имел необходимости и 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. 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.

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к объекту оценки:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77sot. izhs_3053897140	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Небесная ул.	Продается земельный участок 7,7 соток, с подрядом в поселке Куюки. В данной локации продается 4 земельных участка, у Вас пока есть возможность выбрать, который ближе Вашей душе. Дома строятся по всем нормам с соблюдением всех стандартов, в качественной отделке. При строительстве используются только современные и качественные материалы. Выбирая вариант строить дом своей мечты, Вы получаете возможность выбирать планировки, размеры комнат, цвет кирпича и др. Заказывая дом у нас, Вы, в кратчайшие сроки и по самым низким ипотечным ставкам, получаете дом Вашей мечты. Так же, есть возможность заказать дом с ремонтом. К дому будут подведены все коммуникации (газ, свет, вода). Удобные подъездные пути. Дороги чистят. Рядом магазины: Магнит, Пятерочка, Верный, Находка и др. Школы и детские сады в 10 минутах езды. В поселке есть Мечеть, Храм. Есть поликлиника. Автобусная остановка недалеко от дома. Куюки - развивающийся поселок недалеко от города, где можно найти все, для комфортной жизни. Любая форма оплаты (наличный расчет, ипотека). Проходит по сельхозипотеке, по программе господдержка, а так же с использованием материнского капитала в качестве первоначального взноса. Мы являемся партнером ведущих банков России и Татарстана, более 35 партнеров. Подберем дом по вашему вкусу и сопроводим всю сделку БЕСПЛАТНО! Звоните, пока актуально предложение и действие текущих ипотечных ставок! Покажем в удобное для вас время! Номер объекта: #2/537625/17990	770,0	2 596	1 999 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot. izhs_2985682251	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Стрелецкая ул.	В собственности с 2015 года. Общая площадь 6.6 сот. На территории имеется разобранный железный гараж	660,0	3 030	2 000 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs_1856851479	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продажа от собственника. □□□ Посёлок Куюки ИЖС 10 соток (25м на 40м) возле ЖК «Светлый». Земля в собственности, все коммуникации рядом. - Тихое удобное место, соседи вокруг живут круглогодично, купался для себя. - Участок огорожен забором. - Удобные подъездные пути, 3 парковочных места возле участка, 2 въезда на участок. - Развитая инфраструктура (детский сад, магазины, аптеки). - Остановка общественного транспорта в пешей доступности. - Посёлок застроен современными домами. Интересующие вопросы по телефону. Возможен обмен на автомобиль и недвижимость. Торг.	1 000,0	3 988	3 987 645
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs_2902826224	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Продаётся земельный участок 10 сот , свет , вода , газ , участок ровный , Собственник!!! Все вопросы по телефону , показ в любое время	1 000,0	3 500	3 500 000
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot. izhs_167329142	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское	Куюки за Салмачами 7 соток. Ровный участок квадратной формы. В пяти минутах езды от ул. Габишева, Кул-Гали и ЖК Изумрудный город. Рядом ЖК Светлый. Живописное место, напротив озера и пляжа, первая линия, участок и озеро разделяет новая асфальтированная дорога, все коммуникации проходят по границе самого участка ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ,	700,0	5 000	3 500 000

		сельское поселение, д. Куюки	ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ГАЗ. Развитая инфраструктура. В шаговой доступности два магазина, две остановки, мечеть. ИМЕЕТСЯ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, присвоены АДРЕСА. Цена за один участок. Цена за сотку 500 т р. Продаётся все то, что обведено на фото в синий кружёк. Дорогу 2,5 соток отдам в подарок! Если вы являетесь застройщиком, готов к совместному сотрудничеству.			
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_3046631346	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. 30-й Квартал	Подаю ровный просторный земельный участок около школы и дет.сада. Кадастровый номер на фото. Рядом все построились. Подъезд к участку с двух сторон.	1 000,0	5 000	5 000 000
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot. izhs_3021573323	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Дачная ул.	Продаю небольшой ровный земельный участок под строительство дома. Документы в порядке. Пишите в сообщения!!!!!!	400,0	6 500	2 600 000
8	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot. izhs_2159583671	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Мирная ул.	Продам ровный прямоугольный участок 7 соток ИЖС (4 й участок справа от въезда по центральной улице Мирная) расположен в живописном месте, в 4 км от Казани, поселок Куюки, Пестречинский район, рядом Село Богородское, озеро в 3х минутах ходьбы и лесной массив. Автобусная остановка 90го маршрута в 700 метрах от участка. (остановка "Церковь" или "По требованию". Хорошая дорога до самого участка. На участке свет и вода, Газ проходит рядом с участком. По указу правительства Администрация проведет на участок . Соседи живут. Школа в Куюках построена в сентябре 2021(дети учатся), садик тоже есть в Куюках. В радиусе 1,5 км есть церковь и мечеть, а в 500 метрах находится красивое озеро. По генплану в 2023 году планируется объездная дорога через село Богородское с трассы М7, которая сильно разгрузит пробки в п. Салмачи. 1 взрослый адекватный собственник. Готова разговаривать. Приеду покажу в любое удобное время.	700,0	10 000	7 000 000

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 в с. Куюки, Пестречинского района, Республики Татарстан, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, по состоянию на 06.06.2023г. составляет **от 2596 рублей за кв.м., до 10000 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.

Аналоги №4,5,6 были отсеян в расположения – удалён от объекта оценки;

Аналоги №7 и 8 были отсеяны в силу завышенной по отношению к остальным аналогам стоимостью.

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 2020. Земельные участки часть II", стр.220, таб. 102.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	—	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	8,9%	14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8%	13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	5,9%	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.

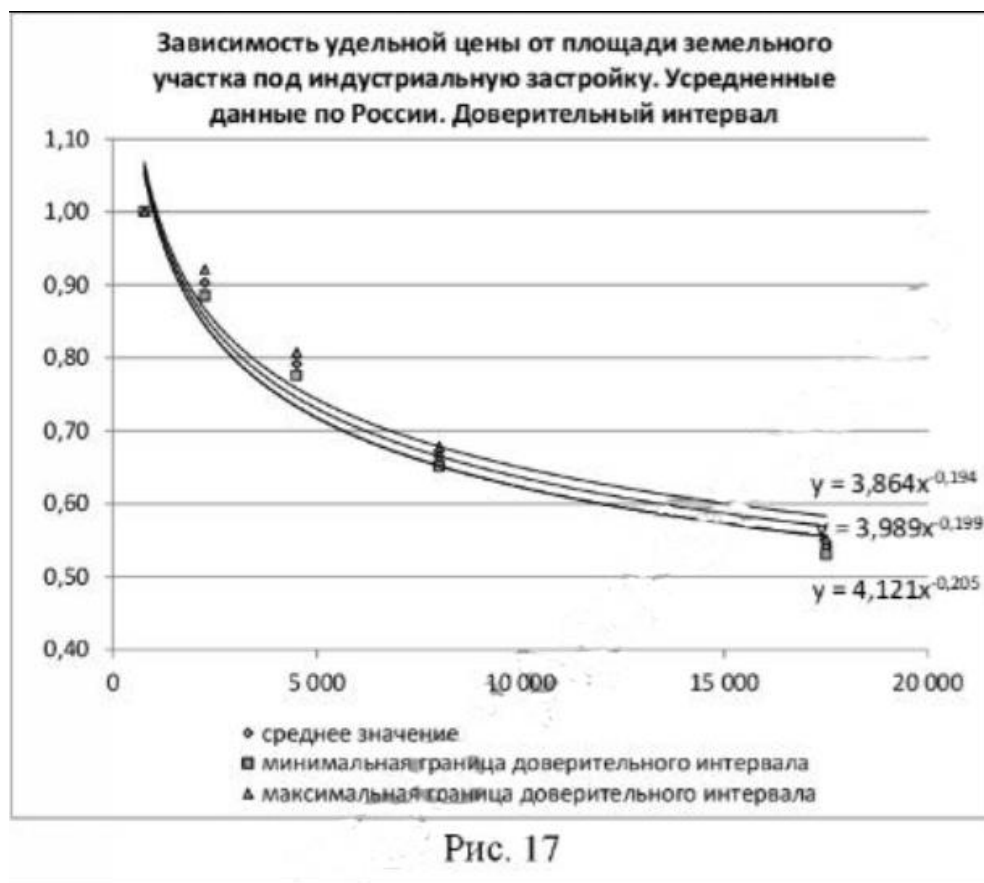
Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на размер участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка, изложенного на стр. 103, рис. 17 в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020.



В соответствии с которым формула расчёта коэффициента торможения имеет вид:

$$Y = 3,989 * X^{-0,199}$$

Объекты аналоги существенно отличаются по площади от оцениваемого участка, в связи с чем для них должна быть применена другая формула, изложенная на стр. 105, рис. 19 в «Справочнике оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020:

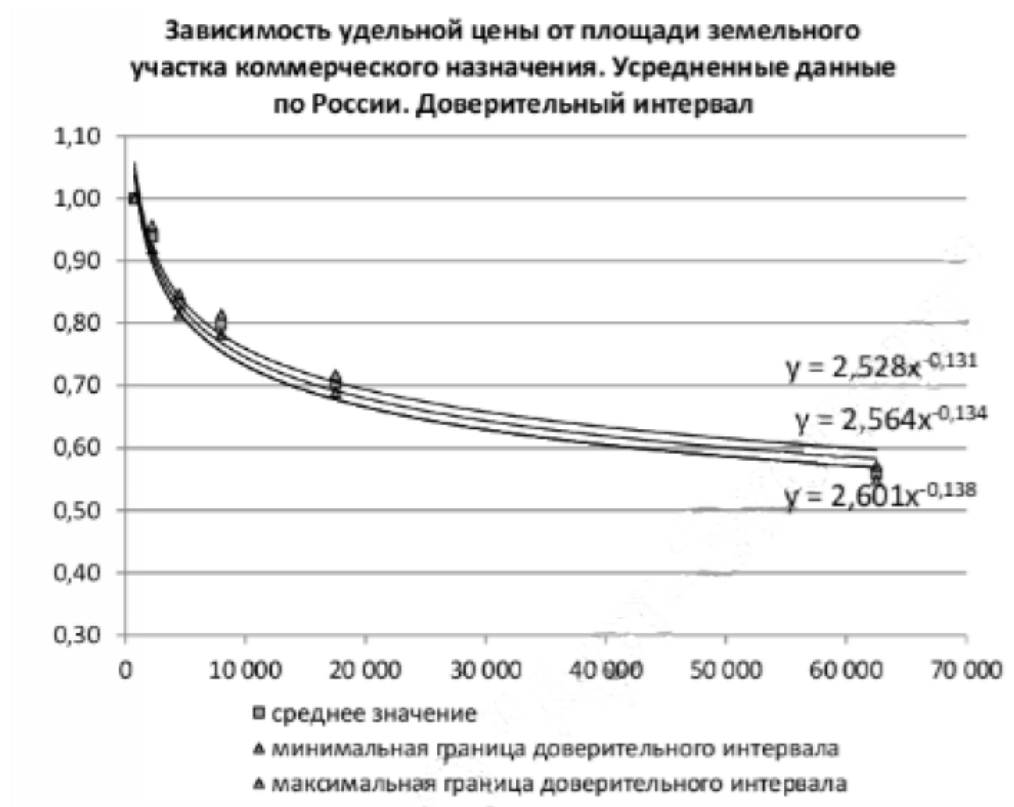


Рис. 19

В соответствии с которым формула расчёта коэффициента торможения имеет вид:

$$Y = 2,564 * X^{-0,134}$$

В соответствии с изложенной формулой коэффициент корректировки будет определяться следующим образом:

$$K = (3,989 * X^{-0,199}) / (2,564 * X^{-0,134}) - 1$$

Корректировка на назначение

Не производилась.

Расчёт стоимости земельного участка в рамках Сравнительного подхода:

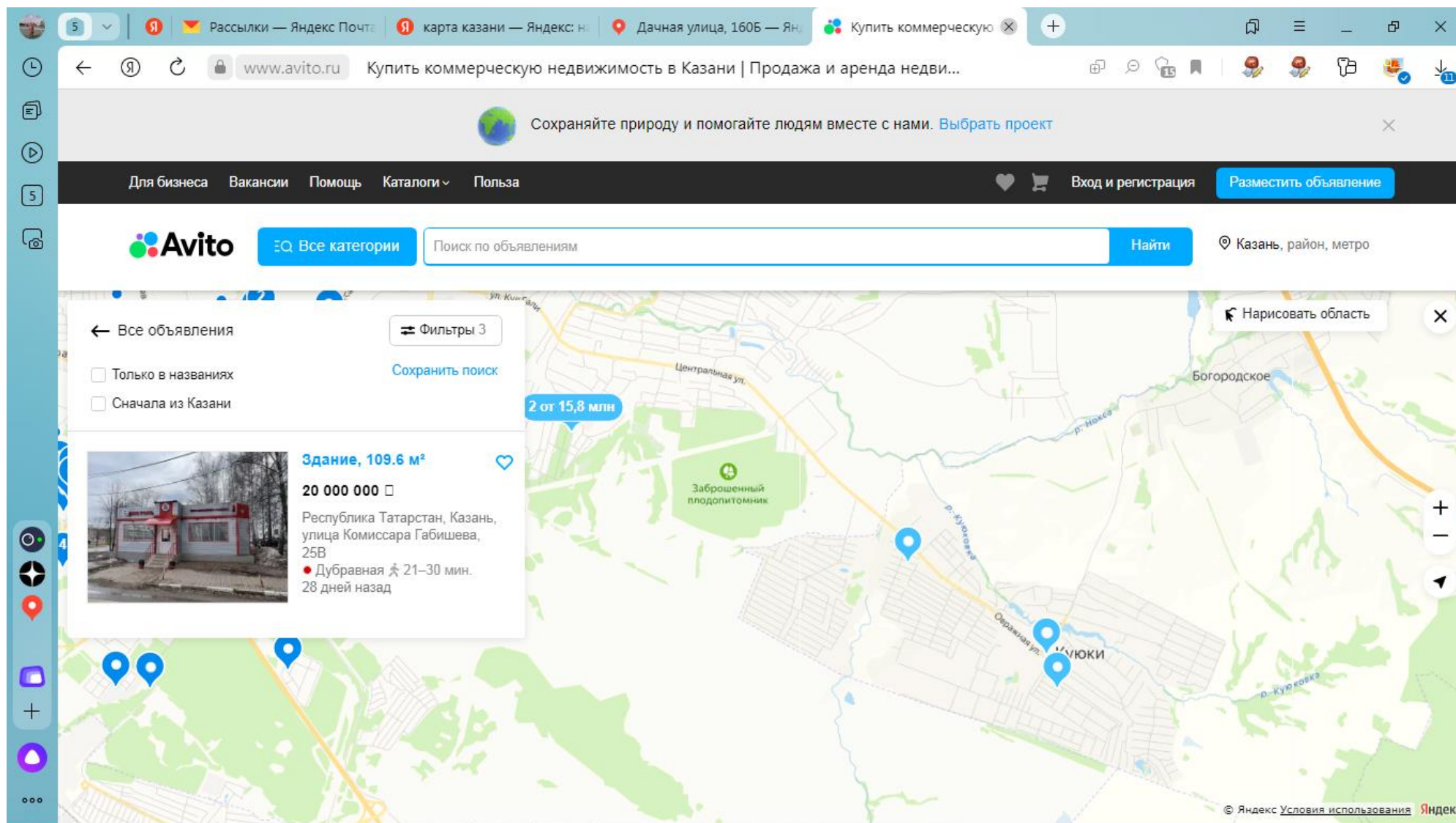
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77sot._izhs_3053897140	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot._izhs_2985682251	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_1856851479
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, Небесная ул.	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Стрелецкая ул.	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки
Площадь, кв.м.	500,00	770,0	660,0	1 000,0
Стоимость всего объекта		1 999 000	2 000 000	3 987 645
Стоимость 1 кв.м., руб		2 596,10	3 030,30	3 987,65
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,70%	-8,70%	-8,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 370,24	2 766,66	3 640,72
<i>Время продажи/предложения</i>	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023	Июнь 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 370,24	2 766,66	3 640,72
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 370,24	2 766,66	3 640,72
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 370,24	2 766,66	3 640,72
<i>Площадь, кв.м.</i>	500,00	770,00	660,00	1 000,00
Корректировка, %	1,16	10,24%	7,98%	14,17%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 612,95	2 987,44	4 156,61
<i>Разрешённое использование</i>	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 612,95	2 987,44	4 156,61
<i>Наличие коммуникаций</i>	все	все	все	все
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		2 612,95	2 987,44	4 156,61
Валовая корректировка		18,94%	16,68%	22,87%
Расчётная величина		5,28	6,00	4,37
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		13 796,38	17 924,64	18 164,39
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			3 187,57
		Полная стоимость, руб		1 593 785

Оценка стоимости объекта оценки – здания

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_zdanie_s_zemley_v_kuyah_2810898873	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Овражная ул.	Продаю выгодный готовый арендный бизнес (ГАБ) Срок окупаемости 10 лет. В апреле 33 года бизнес полностью окупит вложенные деньги, если ничего не делать. А если сдать 40 кв пустующей торговой площади и сдать в аренду землю под киоск воды или пекарню на колесах, то окупить объект можно гораздо раньше. Описание: Продаем отдельно стоящее здание 127 кв м2. Первая линия дороги с собственной парковкой, земля в собственности. Большой автомобильный и пешеходный трафик. Земельный участок в собственности, есть возможность увеличить здание или дополнить новыми. Остановка общественного транспорта в 85 метрах, якорный арендатор (Порт маркет). Парковка на 10 автомобилей. Отдельно стоящее здание 127 м2. -Год постройки 2020 -Готовый арендный бизнес - Порт (якорный арендатор); -10 соток земли в собственности; -15 кв мощности (есть возможность увеличить); -газ в здании; -3 мокрых точки. -Все коммуникации подключены (газ, свет, вода)	127,0	125 197	15 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_65.5_m_2569867919	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 8	Объект №51077. Отличная цена. ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ!!! ЖК "светлый", квартал 12. Коммерческое помещение свободного назначения на цокольном этаже жилого дома, общей площадью 65.5 кв, на первой линии, в самом начале комплекса. Помещение с ремонтом, заезжай и работай. В помещении: электричество, отопление, проведено водоснабжение, доступ 24 часа, есть возможность повесить вывеску, приточно-вытяжная вентиляция. Возле объекта имеется бесплатная парковка. Помещение имеет общий вход. Интенсивно развивающийся микрорайон со своей инфраструктурой. Возможен обмен на квартиру. Рассмотрим выход на сделку с рассрочкой. Цена ниже конкурентов.	65,5	38 015	2 490 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_109.6_m_3026271871	Республика Татарстан, Казань, ул. Комиссара Габишева, 25В	Продаётся отдельно стоящее здание площадью 109,6 м2 по адресу улица комиссара Габишева 25В. Здание занимает федеральный арендатор, договор заключён в 2017 году сроком на 10 лет. -ПЕРВАЯ ЛИНИЯ! Магазин отлично просматривается со всех сторон. -Парковка на 12 машин. -Зона разгрузки (отдельный вход). -Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик -Электроснабжение, водоснабжение, канализация - 2 входные группы -Здание в собственности. -Земельный участок (129 м2) в аренде до 2030 года (продлевается каждые 5 лет) По всем вопросам ЗВОНИТЕ!	109,6	182 482	20 000 000

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 06.06.2023г. составляет **от 38 015 рублей за кв.м., до 125 197 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.



В силу того, что в самом населённом пункте Куюки было выявлено лишь два аналога (третий объект представляет собой автомойку, которая не подходит в качестве аналога для оценки продовольственно-хозяйственного магазина), а на протяжении всей дороги до ближайшей улицы в г. Казани на продажу не было выставлено ни одного предложения, оценщиком было принято принять для расчётов ближайший к оцениваемому объект торгового назначения. Такой объект расположен на ул. Габишева в г.Казани., площадью 109,6 кв.м.

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. 448, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 460. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила -9%

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.6%	9.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

- 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. 269, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 371. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка для помещений расположенных на цокольных этажах составила -36%

Таблица 271. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, г. Москва, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.36
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.14	1.30
	цоколь	0.84	0.88	1.00	1.14
	подвал	0.74	0.77	0.88	1.00

- **Тип площади** – вспомогательная или основная. Не корректировались.
- **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** – оцениваемое помещение и аналоги №2 и №3 относятся к классу В, в то время как аналог №1 относится к классу А, в связи с чем требуется корректировка. Корректировка проводилась на основе таб. 322, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 397.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 322. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта класса В к удельной цене объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,84	0.79	0.90
Отношение удельной цены объекта класса С к удельной цене объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,75	0.69	0.81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта класса В к удельной арендной ставки объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,84	0.77	0.91
Отношение удельной арендной ставки объекта класса С к удельной арендной ставки объекта класса А, сопоставимого по другим параметрам	0,75	0.72	0.89

- **Уровень отделки** – один из аналогов имеет черновую отделку, в связи с чем требуется корректировка. Корректировка проводилась на основе таб. 408, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 432. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка для помещений имеющих черновую отделку составила 26%.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

- **Корректировка на возраст здания** проводится при различии в возрасте. Объект оценки построен более 10 и менее 15 лет назад, в то время как аналоги имеют сроки постройки менее 5 лет, в связи с чем необходимо провести корректировки. Корректировка проводилась на основе таб. 406, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 430.

Таблица 406. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий классов АВ, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.17	1.28	1.36	1.43	1.49	1.54	1.59	1.95
от 5 до 10	0.86	1.00	1.09	1.17	1.23	1.28	1.32	1.36	1.67
от 10 до 15	0.78	0.91	1.00	1.07	1.12	1.17	1.21	1.24	1.53
от 15 до 20	0.73	0.86	0.94	1.00	1.05	1.09	1.13	1.17	1.43
от 20 до 25	0.70	0.82	0.89	0.95	1.00	1.04	1.08	1.11	1.36
от 25 до 30	0.67	0.78	0.86	0.91	0.96	1.00	1.03	1.07	1.31
от 30 до 35	0.65	0.76	0.83	0.88	0.93	0.97	1.00	1.03	1.26
от 35 до 40	0.63	0.73	0.80	0.86	0.90	0.94	0.97	1.00	1.23
от 40	0.51	0.60	0.66	0.70	0.73	0.76	0.79	0.82	1.00

- **Тип недвижимости** – корректировка на тип – помещение или здание. В данном случае оценивается здание, в то же время среди аналогов присутствуют два помещения, в связи с чем необходимо провести корректировки. Корректировка проводилась на основе таб. 243, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 349.

Таблица 243. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.90	0.82	0.98
2	Санкт-Петербург	0.87	0.81	0.94
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.91	0.86	0.95
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.89	0.83	0.95
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.90	0.83	0.96

В соответствии с таблицей корректировка для помещений по отношению к зданиям выражена в виде понижающего коэффициента 0,91, т.е. ниже на 9%. Соответственно повышающий коэффициент составит:

$$1/0,91 - 1 = 9,89\%$$

- **Корректировка на размер площадь (фактор масштаба)** – Как правило, большие по размеру площади стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка, изложенного на стр. 321, рис. 134 в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021.

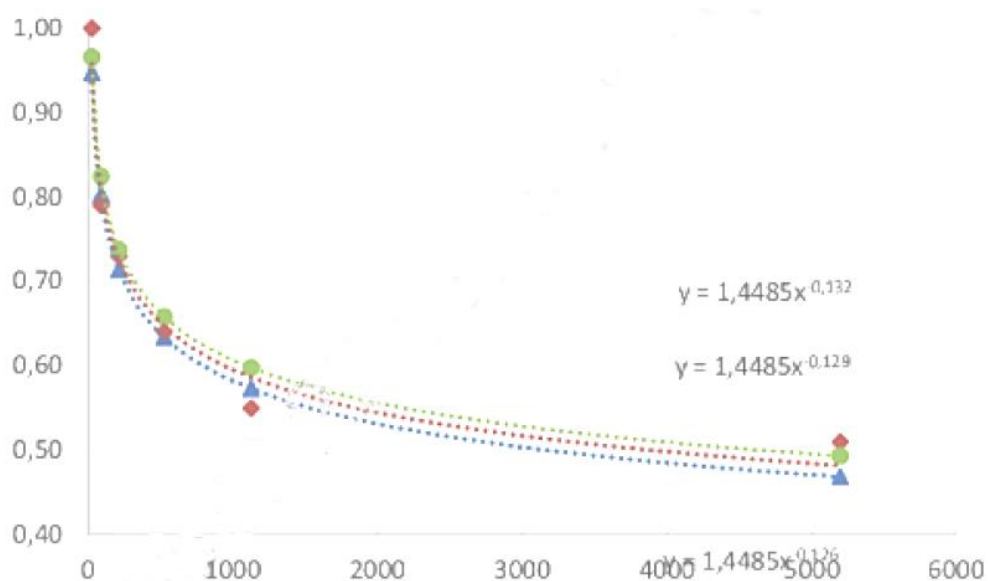


Рисунок 134. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения более 1000 тыс.чел.(за исключением гг. Москва, Санкт-Петербург)

В соответствии с которым формула расчёта коэффициента торможения имеет вид:

$$Y = 1,4485 * X^{-0,199}$$

В соответствии с изложенной формулой коэффициент корректировки будет определяться следующим образом:

$$K = (1,989 * X^{-0,199}) / (1,4485 * Z^{-0,199}) - 1$$

Где X – площадь объекта оценки а Z площадь объекта-аналога.

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/prodayu_zdanie_s_zemley_v_kuyu_kah_2810898873	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_65.5_m_2569867919	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_109.6_m_3026271871
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Овражная ул.	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, 12-й квартал, 8	Республика Татарстан, Казань, ул. Комиссара Габиева, 25В
Площадь, кв.м.	213,5	127,0	65,5	109,6
Стоимость всего объекта		15 900 000,0	2 490 000,0	20 000 000,0
Площадь земельного участка		1 000,0	0,0	129,0
Стоимость 1 кв.м. земельного участка		3 187,6	3 187,6	3 187,6
Стоимость земельного участка		3 187 600,0	0,0	411 200,4
Стоимость объекта без земли		12 712 400,0	2 490 000,0	19 588 799,6
Стоимость 1 кв.м., руб		100 098	38 015	178 730
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 089,18	34 593,65	162 644,30
Разница площади (Фактор масштаба)	213,50	127,00	65,50	109,60
Корректировка, %	0,73	-5,86%	-13,56%	-7,63%
Стоимость с учётом корректировки, руб		85 751,35	29 902,75	150 234,54
Этаж расположения	Первый	Первый	Цоколь	Первый
Корректировка, %		0,0%	36,0%	0,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		85 751,35	40 667,74	150 234,54
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		85 751,35	40 667,74	150 234,54
Отделка	требует косметического ремонта	типовой ремонт	типовой ремонт	типовой ремонт
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		77 176,22	36 600,97	135 211,09
Класс качества недвижимости	В	А	В	С
Корректировка, %		-16,00%	0,00%	-11,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		64 828,02	36 600,97	120 337,87
Тип площади	основная	основная	основная	основная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		64 828,02	36 600,97	120 337,87
Возраст здания	5-10 лет	до 5	5-10 лет	5-10 лет
Корректировка, %		-14,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		55 752,10	36 600,97	120 337,87
Тип недвижимости	здание	здание	помещение	здание
Корректировка, %		0,00%	9,89%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		55 752,10	40 220,81	120 337,87
Валовая корректировка		54,86%	78,45%	37,63%
Расчётная величина		1,82	1,27	2,66

Стоимость с учётом коэффициента соответствия		101 468,82	51 080,43	320 098,73
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			82 200
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			17 549 700
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			17 550 000

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 06.06.2023 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	14 625 000	2 925 000	17 550 000
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	1 593 785	0,00	1 593 785
	Итого стоимость, руб.		16 218 785	2 925 000	19 143 785

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 06.06.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 19 143 785 (ДЕВЯТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ СТО Сорок три тысячи семьсот ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 2 925 000 (ДВА МИЛЛИОНА ДЕВЯТЬСОТ ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЯ 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	14 625 000	2 925 000	17 550 000
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	1 593 785	0,00	1 593 785
Итого стоимость, руб.			16 218 785	2 925 000	19 143 785

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)

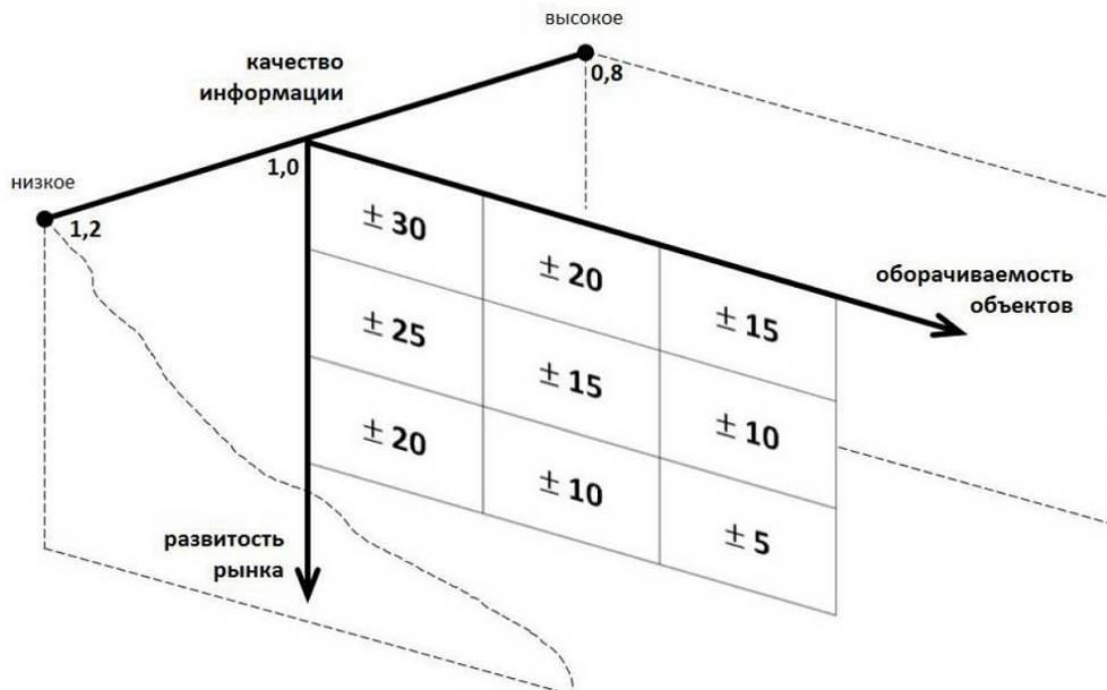
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; 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 +/-10%.

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

№ п.п.	Наименование объекта	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно	Верхняя граница интервала стоимости, руб.	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
1	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;	17 550 000	19 305 000	15 795 000
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.	1 593 785	1 753 164	1 434 407
		19 143 785	21 058 164	17 229 407

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №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 делопроизводства)

Лист 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист №	Раздел 1	Итого листов раздела 1:	Итого разделов	Итого 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, Пестречинский муниципальный район, Пестречинское сельское поселение, д. Кузовы, ул. Дачная, д. 140Б
Площадь:	500 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	347725
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16.33:000000:343, 16.33:140304:560
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кинотеатры))
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд "Недвижимость" (получателем ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал")

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Досмид А.
----------------------------	-----------

МП.

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

Лист №		Всего листов раздела I:		Всего листов выписки:	
28.06.2019		16:33:140304:316			
Кадастровый номер:		16:33:140304:316			
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. Ориентир: адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Ботгородское сельское поселение, д. Кунов, ул. Дачная, д. 16Б			
Площадь:		500 +/- 800 м			
Кадастровая стоимость, руб.:		347725			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:33:000000:3543, 16:33:140304:500			
Категория земель:		Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования:		Объекты торговли (торговые центры, торговые выставочные центры (комплексы))			
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости не соответствуют статусу "актуальное"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получатель выписки:		Закрывает пазелой инвестиционной деятельности "Ильдар" под управлением ООО "Управляющая компания "Энергия ИнвестКласс"			
Главный специалист лист-эксперт:		Лист № 1			

М.П.

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:			
Владельцы недвижимости: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Дальний" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" (далее - "УК"), в котором участия имеют на основании данных лицевых счетов владельцы инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.			
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 имущества от 18.06.2019 №А-02-2019		
3. Документы-основания:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестрчинский район, Ботородское сельское поселение, д. Бузовы, ул. Динная, 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		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	по 31.05.2031		
лишь в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716586524		
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2019 №А-02-2019		
5. Сведения о наличии решений об истреблении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	На государственную регистрацию сведений об истреблении права не представлено согласие... сурури Ахметов ИИД на совершение сделки, необходимое в силу ст.35 СК РФ		
М.П.			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ			
16:33:140304:316-16:035:2019-5			

Земельный участок	Лист №	Раздел 3	Всего листов в разделе 3	Всего разделов	Итого листов в разделе
28.06.2019					
№ кадастровый номер					16:33:140304:316

Линия (группа) «СВЯТАГО ДУХА»

Масштаб 1:	Ключевые обозначения
------------	----------------------

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

David J. A.

MIL

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

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Лист № 28.06.2019 Раздел 1
Кадастровый номер: 16:33:140304:560
Всего листов выписки: 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: данные отсутствуют

Адрес: Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, Ботровское 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

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"

ГЛАВНЫЙ СНИМАТЕЛЬ-ЭКСПЕРТ
М.П. Лист 1 из 1

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

Лист 4

Вид документа: **Выписка из Единого государственного реестра недвижимости**

Дата: **28.06.2019**

Код документа: **16.33:140304.560**

Схема расположения объекта недвижимости на кадастровом участке:



Масштаб: 1:1000

Видное: 0000000000

Главный специалист-эксперт: **Духовицкая А.А.**

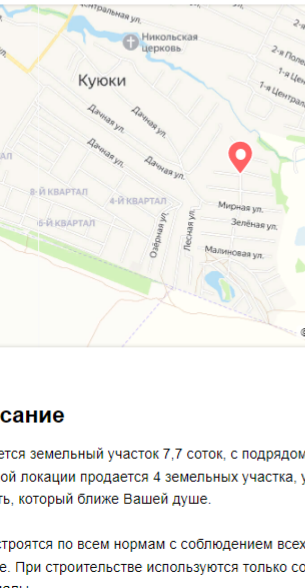
М.П.

Объявления о продаже земельных участков:

Расположение

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

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок 7,7 соток, с подрядом в поселке Куюки. В данной локации продается 4 земельных участка, у Вас пока есть возможность выбрать, который ближе Вашей душе.

Дома строятся по всем нормам с соблюдением всех стандартов, в качественной отделке. При строительстве используются только современные и качественные материалы.

1 999 000 ₽

259 610 ₽ за сотку

8 917 230-06-29

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Любимый Дом
Агентство

Реквизиты проверены

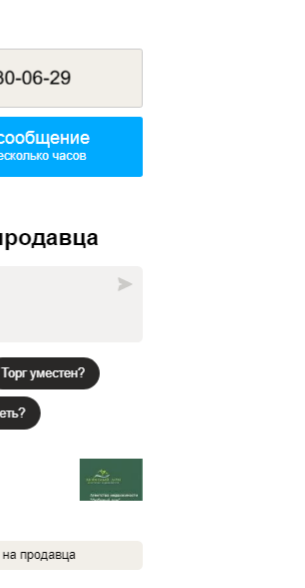
Подписаться на продавца

Контактное лицо

Расположение

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

Скрыть карту



Описание

В собственности с 2015 года. Общая площадь 6.6 сот. На территории имеется разобранный железный гараж

2 000 000 ₽

303 030 ₽ за сотку или предложите свою цену

Реклама alfabank.ru
Кредит под залог в Альфа-Банке
Подробнее

8 958 404-47-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен?

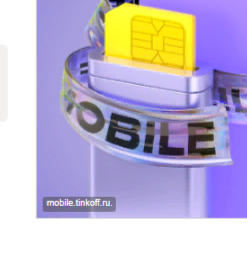
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Выиграйте iPhone 14

Оформите симку Тинькофф до 16 июня



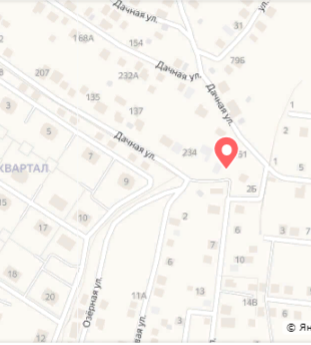
mobile.tinkoff.ru

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в...

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в...

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский район, Богородское сельское поселение, деревня Куюки



Скрыть карту ^

3 987 645 ₽

398 765 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 919 621-48-31

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Экологический вклад -8 кг CO₂

Подписаться на продавца

Описание

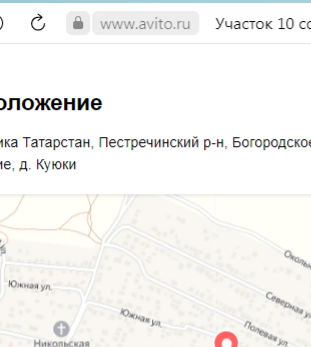
Продажа от собственника. !!!
Посёлок Куюки ИЖС 10 соток (25м на 40м) возле ЖК «Светлый». Земля в собственности, все коммуникации рядом.
- Тихое удобное место, соседи вокруг живут круглогодично, купался для себя.
- Участок огорожен забором.
- Удобные подъездные пути, 3 парковочных места возле участка, 2 въезда на

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в...

Участок 10 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в...

Расположение

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



Скрыть карту ^

3 500 000 ₽

350 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 960 051-33-86

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

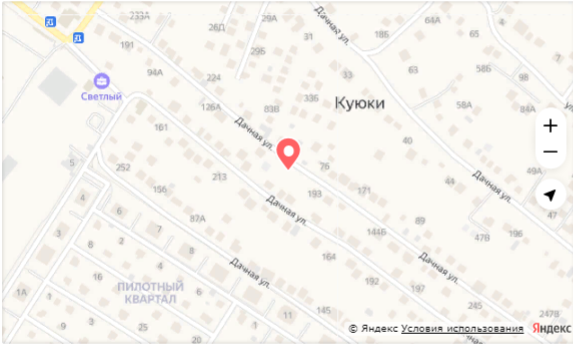
Продаётся земельный участок 10 сот, свет, вода, газ, участок ровный, Собственник!!! Все вопросы по телефону, показ в любое время

[illegible]

Участок 4 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани |...

Расположение

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



2 600 000 ₽
650 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

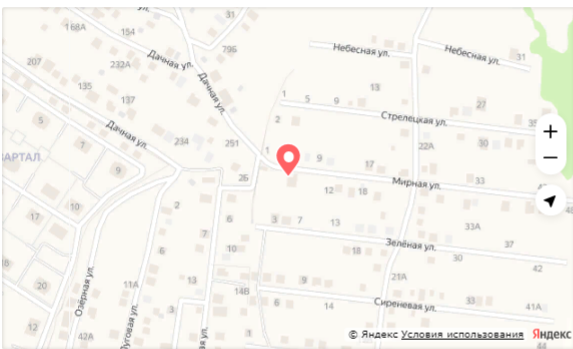
Описание

Продаю небольшой ровный земельный участок под строительство дома. Документы в порядке. Пишите в сообщения!!!!!!

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

Расположение

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



7 000 000 ₽
1 000 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 919 620-79-41

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продам ровный прямоугольный участок 7 соток ИЖС (4 й участок справа от въезда по центральной улице Мирная) расположен в живописном месте, в 4 км от Казани, поселок Куюки, Пестречинский район, рядом Село Богородское, озеро в 3х минутах ходьбы и лесной массив. Автобусная остановка 90го маршрута в 700 метрах от участка. (остановка "Церковь" или "По требованию"). Хорошая дорога до самого участка. На участке свет и вода, Газ проходит рядом с участком. По указу правительства Администрация проведет на участок. Соседи живут. Школа в Куюках построена в сентябре 2021(дети учатся), садик тоже есть в Куюках. В радиусе 1,5 км

Объявления о продаже торговых помещений:

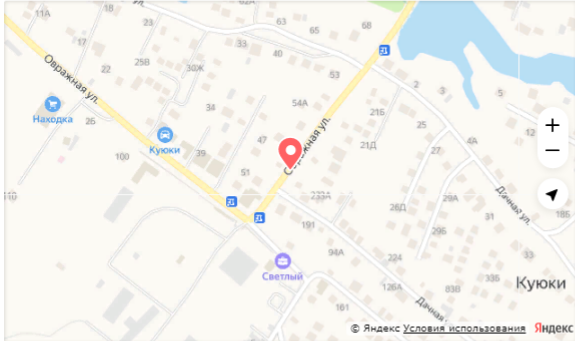
www.avito.ru

Продаю здание с землей в Куюках в Казани | Продажа коммерческой недвижимост...

Общая площадь: 127 м²

Расположение

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



Описание

Арт. 39101777

Продаю выгодный готовый арендный бизнес (ГАБ) Срок окупаемости 10 лет. В апреле 33 года бизнес полностью окупит вложенные деньги, если ничего не делать.

15 900 000 Р ▾

125 197 Р за м²

8 987 421-48-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Альтера
Компания
На Авито с ноября 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

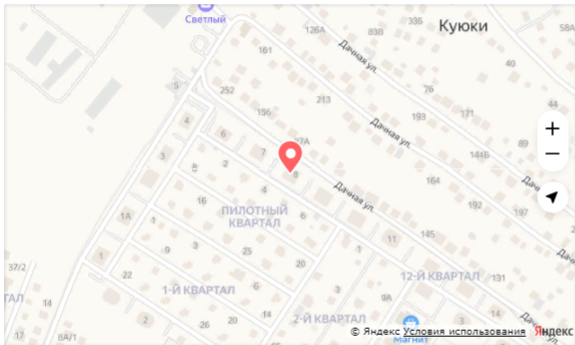
Контактное лицо
Осипюк Наталия

www.avito.ru

Продам помещение свободного назначения, 65.5 м² в Казани | Продажа...

Расположение

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



Описание

Объект №51077

Отличная цена.

ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ!!!

ЖК "светлый", квартал 12.

Коммерческое помещение свободного назначения на цокольном этаже жилого дома, общей площадью 65.5 кв. м, из первой линии, в самом центре комплекса.

2 490 000 Р ▾

38 015 Р за м²

8 909 312-58-87

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Флэт»
Компания
На Авито с декабря 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Флэт

7

Я

Рассылки — Янде

карта казани — Я

Дачная улица, 16

Купить коммерче

Здание, 109.6

Автомойка в Каза

www.avito.ru

Здание, 109.6 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Каза...

О здании

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 109.6 м²

Высота потолков: 3.1 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 15 кВт

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Комиссара Габиева, 25В

Дубравная 21–30 мин.

Проспект Победы 21–30 мин.

Скрыть карту

20 000 000 ₽

182 482 ₽ за м²

или предложите свою цену

8 958 725-24-24

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический вклад -216 кг CO₂

Подписаться на продавца





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » июля 20 24 г.

АО «СПАРС» Москва, 2021 г., № 73 из 404



г. Казань, Россия

«26» мая 2023 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4991R/776/500013/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500013/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Карасёв Денис Александрович
Россия, 420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26
Паспорт: 9217 349094, выдан МВД по РТ
160-007, от 21.02.2018г.

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «28» мая 2023 г. по 24:00 часов «27» мая 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность № 2469/23N от «18» мая 2023 г.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Замалутдинова Гузель Рауфовна
Тел. 8 (843) 210-03-03, доб. 616-163 электронная почта: ZamalutdinovaGR@alfastrah.ru



г. Казань, Россия

«28» марта 2023 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4991R/776/500006/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500006/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

АО «Аналитика Право Сервис»
Россия, 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515
ИНН: 1653017770 КПП: 165501001

2. СТРАХОВЩИК:

АО «АльфаСтрахование»
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «31» марта 2023 г. по 24:00 часов «30» марта 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.



(Мухамадиярова Г.Ф.)