

2024

Отчет

№ ПИФ-003/01-2024

об определении справедливой
(рыночной) стоимости торгового здания
"Городской универсальный магазин",
назначение: нежилое здание, общая
площадь 3471,3 кв.м., кадастровый
номер: 16:50:010218:57.

Адрес: Российская Федерация,
Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Баумана, д. 51/50

Дата оценки: 27 февраля 2024 года

Дата составления отчета: 28 февраля 2024 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
28.02.2024



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«28» февраля 2024 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №01 от 27.02.2024 к договору № ПДФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шалапин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №01 от 27.02.2024 к договору № ПДФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости торгового здания "Городской универсальный магазин", назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 27 февраля 2024 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом, руб.
1	Торговое здание "Городской универсальный магазин", назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	132 736 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 27 февраля 2024 г., составляет:

Таблица 2. Результаты оценки

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Торговое здание "Городской универсальный магазин", назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	132 736 000	26 547 200	159 283 200

132 736 000 рублей (без НДС)

(Сто тридцать два миллиона семьсот тридцать шесть тысяч) руб.

или:

159 283 200 рублей (с НДС)

(Сто пятьдесят девять миллионов двести восемьдесят три тысячи двести) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме

зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете	7
1.1. Задание на оценку	7
1.1.1. Объект оценки	7
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки	7
1.1.3. Цель оценки	7
1.1.4. Задача оценки	7
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	7
1.1.6. Определяемый вид стоимости	7
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)	8
1.1.8. Срок проведения оценки	8
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	8
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	9
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	10
1.2. Реквизиты Исполнителя	10
1.3. Оценщики и специалисты	11
1.4. Реквизиты Заказчика	12
1.5. Основание проведения оценки	12
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	12
1.7. Форма Отчета	12
1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов	12
1.9. Заключение специальных экспертиз	12
1.10. Термины и определения	13
2. Сведения об Объекте оценки	18
2.1. Характеристика Объекта оценки	18
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	19
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	20
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки	20
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	23
3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-декабре 2023 года	28
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект	32
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект	34
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	35
3.5. Анализ наиболее эффективного использования	37
4. Процесс оценки	40
4.1. Порядок проведения оценочных работ	40
4.2. Этапы проведения оценки	40
4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости	41
4.4. Затратный подход	41
4.5. Сравнительный подход	42
4.6. Доходный подход	45
4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки	46
4.8. Выводы по применению подходов к оценке:	46
5. Сравнительный подход	47
5.1. Расчет рыночной стоимости нежилого здания методом сравнения продаж	47
5.2. Выбор единицы сравнения	47
5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50.	48

5.4. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	56
6. Итоговое заключение	57
6.1. Сертификат качества	57
6.2. Итоговое заключение о стоимости	59
7. Приложения.....	60
7.1. Документы Оценщика	60
7.2. Объявления СМИ.....	67
7.3. Документы на Объект оценки	71

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является торговое здание "Городской универсальный магазин", назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, расположенное по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50.

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

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

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

Задачей оценки является использование результатов оценки для расчета стоимости чистых активов Фонда.

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

Справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут

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

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 27 февраля 2024 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 27 февраля 2024 по 28 февраля 2024 года.

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

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

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

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Выписка из ЕГРН от 27.02.2024г.

1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

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

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

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

Таблица 3. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

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

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 4. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»

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

1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

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

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

Стаж работы в оценочной деятельности – более 20 лет.

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

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

Независимость Оценщика.

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

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

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

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

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

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №01 от 27.02.2024 к договору № ПДФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шалыпин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-003/01-2024. Датой составления Отчета является 28 февраля 2024 г.

1.7. Форма Отчета

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

1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

1.9. Заключение специальных экспертиз

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

1.10. Термины и определения

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки,

сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении

инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер

недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является торговое здание "Городской универсальный магазин", назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, расположенное по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50.

Таблица 5. Краткая характеристика нежилого здания, общей площадью 3471,3 кв.м.

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
Наименование	Торговое здание "Городской универсальный магазин"
Назначение	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных	4, в том числе подземных: 1
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50
Площадь, м ²	3471,3
Кадастровый номер	16:50:010218:57
Кадастровая стоимость, руб.	246 387 985,72
Год завершения строительства	2001
Материал наружных стен	Кирпичные
Уровень отделки	Высококачественная внутренняя отделка
Вид права	Общая долевая собственность 16:50:010218:57-16/203/2023-95 21.12.2023
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев- Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "Шаляпин"
Ограничения (обременения) права	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	21.12.2023
номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/203/2023-96
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 21.12.2023 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 02.10.2008
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	02.05.2023
номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/203/2023-92
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.05.2023 по 28.02.2033
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Киберспорт А", ИНН: 1661070104
основание государственной регистрации:	Договор аренды, №340-О, выдан 31.03.2023. Дополнительное соглашение к договору аренды №340-О от 31 января 2023г., выдан 20.04.2023.
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	10.04.2023
номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/203/2023-90
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.04.2023 по 31.03.2028
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТРИА", ИНН: 1655300631
основание государственной регистрации:	Договор аренды, №348-О, выдан 31.03.2023
вид:	Аренда

*Отчет №ПИФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Характеристика оцениваемого нежилого здания	
дата государственной регистрации:	25.10.2022
номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/203/2022-87
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.10.2022 по 30.09.2032
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Тандер", ИНН: 2310031475
основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды), №КзФ/30289/22, выдан 13.09.2022. Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №КзФ/30289/22 от 13.09.2022, выдан 13.09.2022.
вид:	Сервитут
дата государственной регистрации:	24.11.2017
номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/001/2017-10
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "ГУМ-3", ИНН: 1655093488
основание государственной регистрации:	Договор аренды, выдан 23.05.2017, ОАО "ГУМ", ОАО "ГУМ-3"
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	07.10.2013
номер государственной регистрации:	16-16-01/214/2013-158
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2012 по 29.02.2032 с 01.03.2012 по 29.02.2032
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алекс Фитнес", ИНН: 7804468360
основание государственной регистрации:	Договор аренды, №003-О, выдан 31.10.2011, дата государственной регистрации: 07.10.2013, номер государственной регистрации: 16-16-01/214/2013-158. Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31 октября 2011 г., выдан 01.07.2012. Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31 октября 2011 г., выдан 14.03.2012. Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 31.10.2011. Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 14.03.2012. Дополнительное соглашение к Договору аренды, №003-О от 31.10.2011г., выдан 01.02.2015, дата государственной регистрации: 18.10.2016, номер государственной регистрации: 16-16/041-16/095/003/2016-8904/1. Дополнительное соглашение к Договору аренды, №003-О от 31 октября 2011г., выдан 01.04.2017, дата государственной регистрации: 25.07.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-7. Дополнительное соглашение к Договору аренды, №003-О от 31 октября 2011г., выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 24.07.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-6. Дополнительное соглашение к Договору аренды, №003-О от 31 октября 2011г., выдан 01.07.2017 ОАО "Главный универсальный магазин", дата государственной регистрации: 25.10.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-9.
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 27.02.2024г.

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение здания: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50.

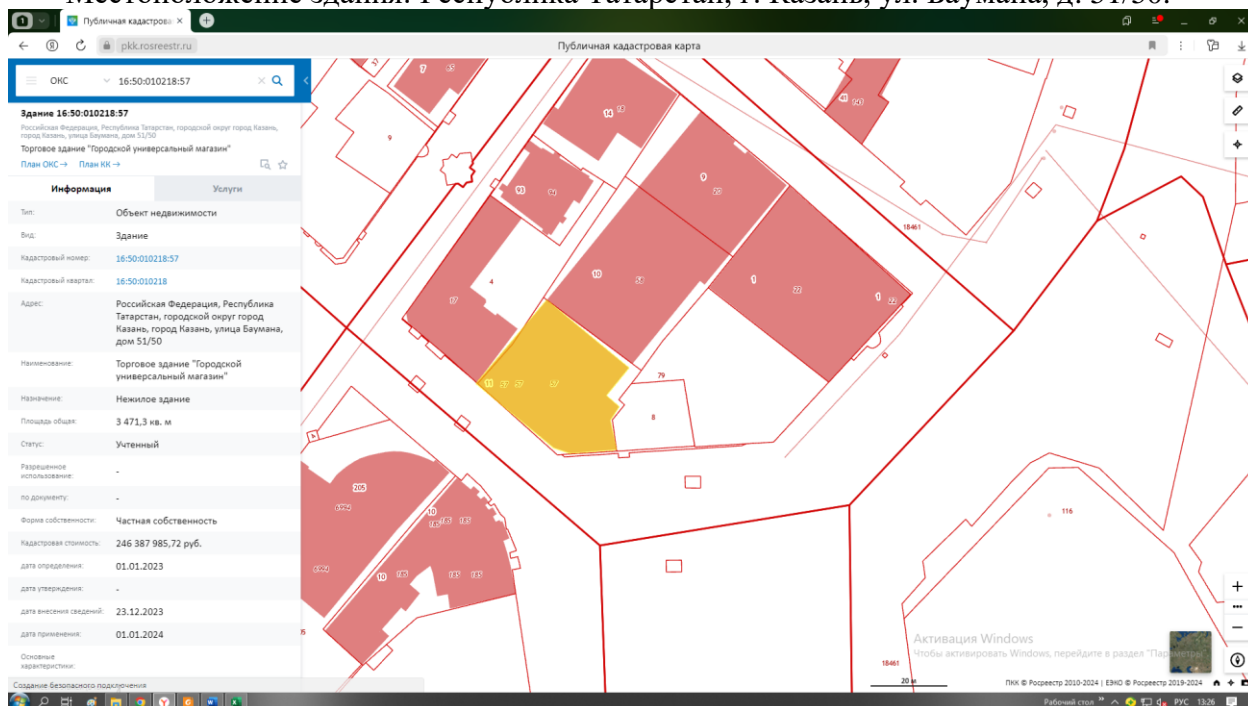


Рис 1. Местоположение здания (данные Публичной кадастровой карты)

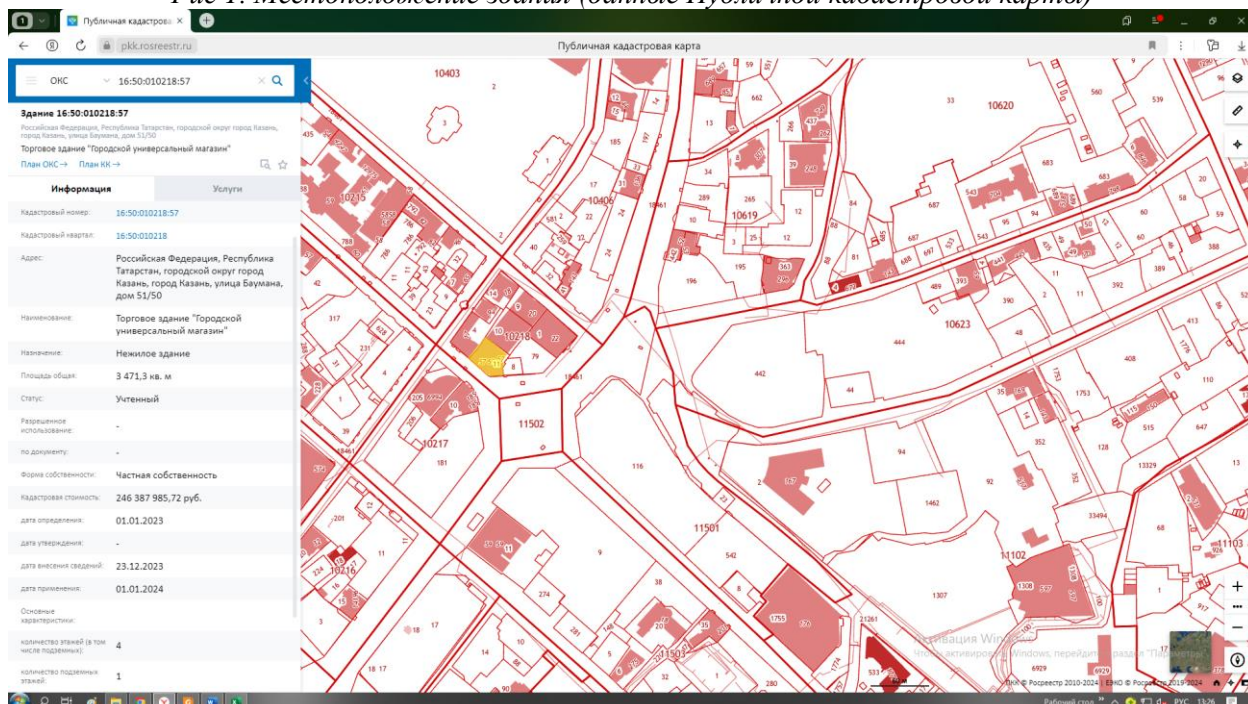


Рис 2. Местоположение здания (данные Публичной кадастровой карты)

*Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

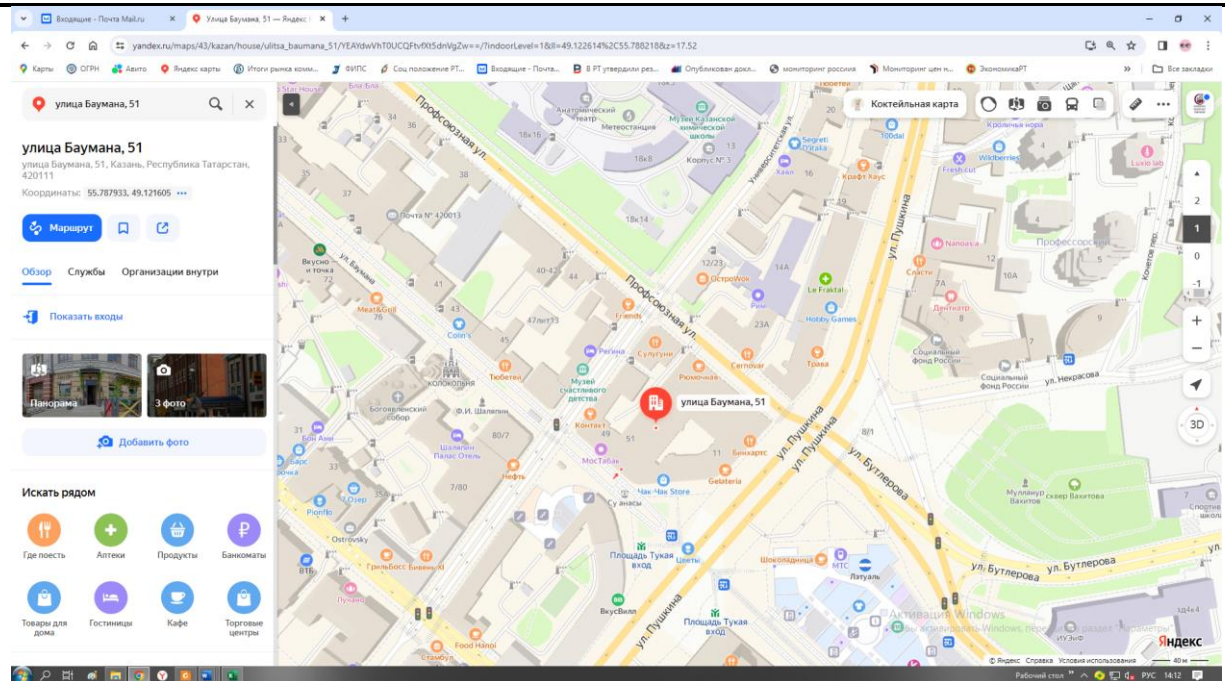


Рис 3. Местоположение здания (данные Яндекс карты)

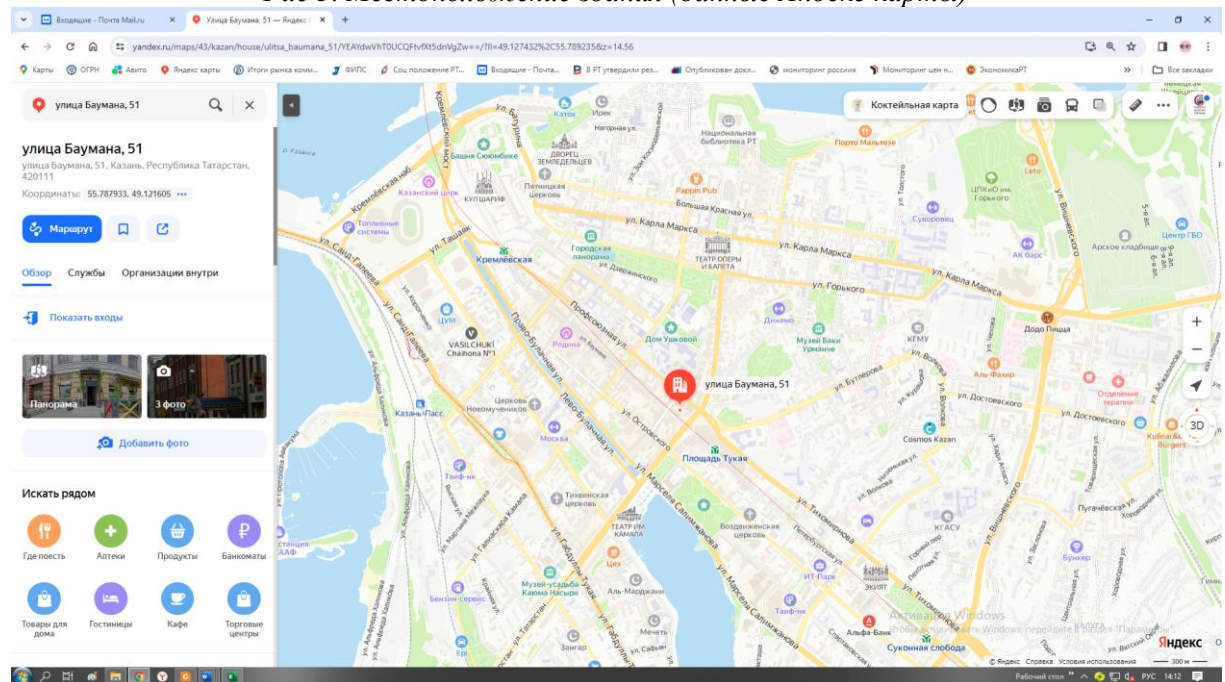


Рис 4. Местоположение здания (данные Яндекс карты)

*Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

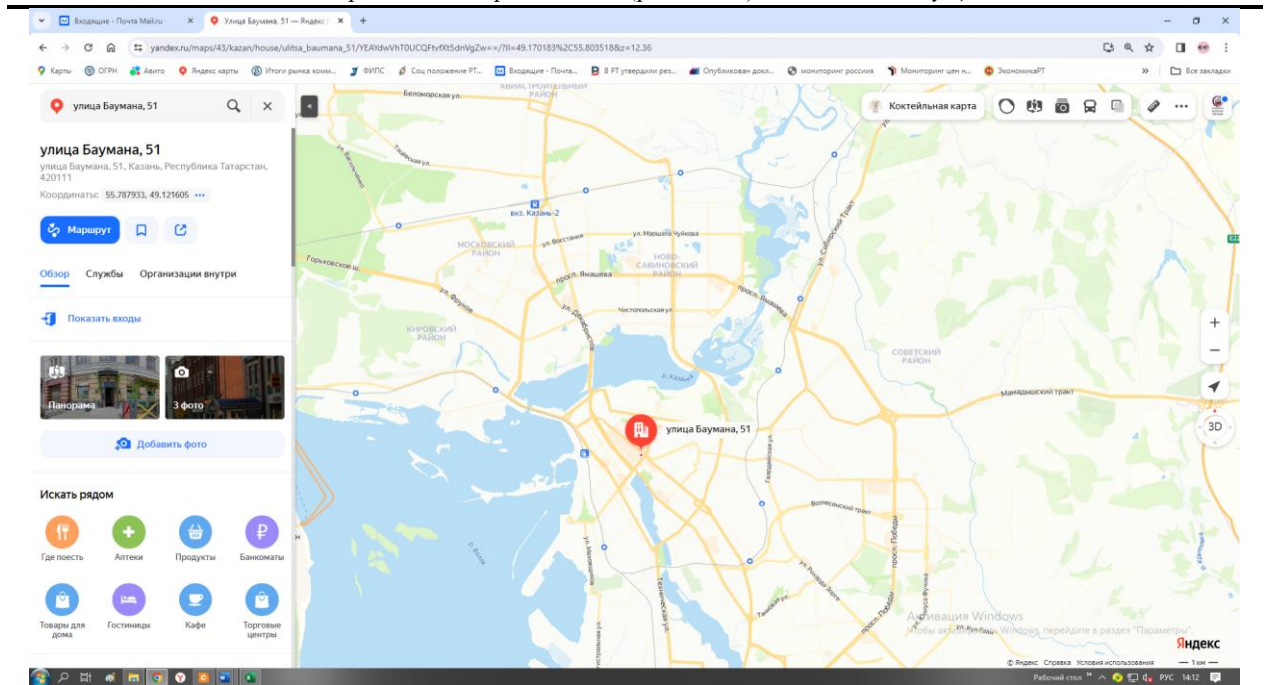


Рис 5. Местоположение здания (данные Яндекс карты)

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

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем экономического и военного разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков среди молодежи, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Сегодня самыми значимыми факторами риска для мира и мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики (значительное превышение доли финансов и услуг над производством), инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение, падение жизненного уровня большинства населения и политический раскол общества.

«Западный проект» и «общество потребления» съедают ресурсы планеты и ведут человечество к конфликтам и войнам. Поэтому сегодняшнее военно-политическое

наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мир в целом будет испытывать политические, экономические и социальные потрясения. В большей степени конфликтам становятся подвержены территории политически и экономически нестабильных стран и стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными и энергоресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+5,4	+10,0*
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	-0,5	-1,0	+5,4

* - за период январь-сентябрь 2023 года.

№		21/20	22/21	янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		-0,4	+5,1
5.	Промышленное производство	+6,3	+0,7	+3,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+11,3	-0,3
7.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,7
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+7,5
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+12,8
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,3	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема т/о):	+4,3	-0,1	+0,0
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-5,2	-3,7
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+5,8	+22,1
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,5	+6,4
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+5,0	+4,4
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+10,2
14.	Инфляция, %			
	- промышленная		+11,4	+4,0
	- потребительская		+13,8	+5,9

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-ноябрь 23/22г., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,7	+13,8
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,1	+7,6

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-нояб 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+30,2
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-1,5
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		+8,0
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-3,3
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		+37,0
	- одежды		+27,3
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-5,1
	- химические производства (около 2,9%)		-48,4
	- металлургическое производство (около 4,7%)		-5,2
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборудования)		в 3,1р
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		в 2,1р
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		+69,7
	- строительство зданий,		+73,6
	- строительство инженерных сооружений		+28,7
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		+20,5
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		+3,9
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		+29,9
17.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
18.	Кредиторская задолженность организаций на 01.12.	+3,3	+22,5
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолжк	4,0 % от кредиторск задолжк
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.24	+10,0	+24,7
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+31,0
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗБР), на 26.01.24г.: 587,8 млрд. долл. США	-7,7	-1,7
21.	Фонд национального благосостояния на 01.01.24г.: 12,0 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 133,4 млрд. долл. США	-18,8	-11,8
22.	Государственный внешний долг, на 01.01.24г. 53,3 млрд. долл. США	-3,9	0,0
Другие показатели			
23.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
24.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	91,36
25.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	80,24

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой «колонии», привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вновь вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Это привело к замедлению роста ВВП страны.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства

пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам, наблюдается высокая инфляция.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%, □ земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в

связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории,

пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

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

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

Источники: 1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>, 2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, 3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, 4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l>,

3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-декабре 2023 года²

Производство товаров и услуг

В январе-декабре 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 10456,0 млрд рублей, что в действующих ценах на 10,3% больше показателя января-декабря 2022 года.

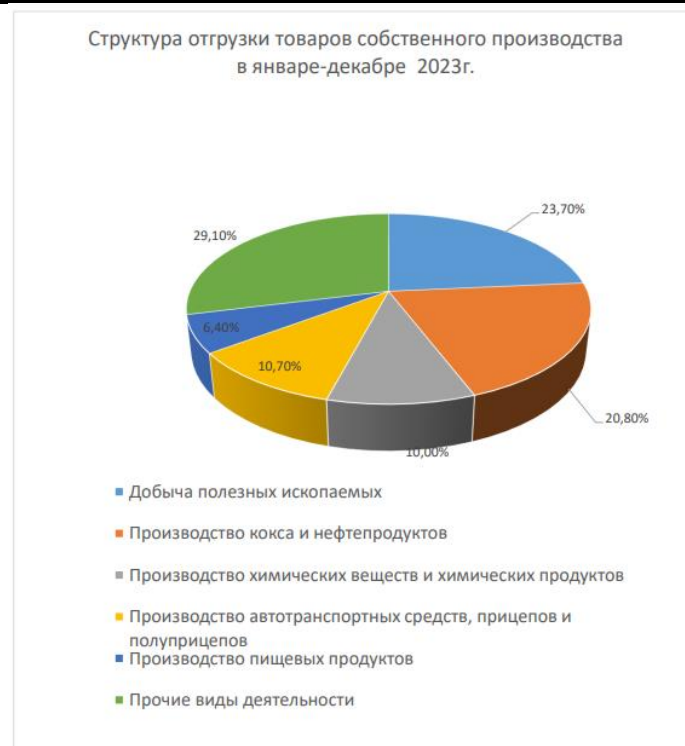
Индекс промышленного производства в январе-декабре 2023г. по сравнению с январем-декабрем 2022г. составил 103,3%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-декабре 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 99,5%; обрабатывающие производства - 106,0%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 100,3%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 100,8%.

В январе-декабре 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 4742,3 млрд. рублей, что по сравнению с январем-декабрем 2022г. составило 104,5%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 23,7%, производство кокса и нефтепродуктов – 20,8%, производство химических веществ и химических продуктов – 10,0%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 10,7%, производство пищевых продуктов – 6,4%.

² https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_4079341.pdf



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-декабре 2023г. составил 708,1 млрд рублей, или 115,5% к уровню января-декабря 2022г.

За январь-декабрь 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 272,6 млрд рублей, или 127,6% к уровню января-декабря 2022г.

Жилищное строительство

В январе-декабре 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 3436,5 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 111,1% к уровню января-декабря 2022г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 34398 квартир общей (полезной) площадью 1737,7 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 12474 индивидуальных жилых дома общей площадью 1698,8 тыс. кв. метров, что составляет 49,4% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 136,2 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

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

	Январь-декабрь 2023г.	В % к январю- декабрю 2022г.
Дошкольные образовательные организации, мест	950	169,6
в т.ч в сельской местности, мест	50	27,0
Общеобразовательные организации, ученических мест	10139	135,5
в т.ч в сельской местности, мест	858	144,2
Профессиональные образовательные организации, кв.м.		
учебно-лабораторных зданий	863,2	-
Учреждения культуры клубного типа, мест	651	74,0
в т.ч в сельской местности, мест	461	52,4
Больничные организации, койки	267	78,8
Амбулаторно-поликлинические организации, посещение в смену	1197	132,7
в т.ч в сельской местности, посещений в смену	1011	122,8
Медицинский центр, кв.м	3959	-
Детские оздоровительные лагеря, мест	490	-
Спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	2116,0	47,4
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв.м	630,0	-
Спортивные залы, кв.м.	5101,2	85,0
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м	540,0	22,3
Торгово-офисные центры, кв.м.	5354,8	135,7
Торгово-развлекательные центры, кв.м	134,0	0,9
Гостиницы, мест	313	53,3
Музей, единиц	1	-
Бани, мест	25	в 4,2 р.
Пожарное депо, единиц	4	-
Дома-интернаты для престарелых, инвалидов (взрослых и детей), мест	34	-
Салон красоты (парикмахерская), посадочное место	6	-

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-декабре 2023г. введены газовые сети протяженностью 560,8 км, тепловые сети – 4,2 км, водопроводные сети – 31,0 км и канализационные сети – 12,4 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-декабре 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 289,2 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-декабря 2022г. – 92,1%.

Растениеводство

Валовой сбор зерна в Республике Татарстан в 2023г. составил 3818,2 тыс. тонн в первоначально-оприходованном весе (3603,7 тыс. тонн в весе после доработки), что на 31,2% меньше, чем было получено в 2022г. Спад производства зерна обусловлен снижением урожайности на 29,7% при сокращении убранных площадей на 1,5%. Средняя урожайность зерновых культур (в весе после доработки) составила 24,6 центнера с одного гектара убранной площади.

В 2023г. в хозяйствах всех категорий валовой сбор сахарной свеклы, основной технической культуры, снизился на 8,5% и составил 1758,2 тыс. тонн. Уменьшение производства обусловлено спадом урожайности на 13,2% при росте убранных площадей на 5,4%.

Производство картофеля составило 879,2 тыс. тонн и сократилось на 4,4% за счет уменьшения урожайности на 5,2%, при росте убранных площадей на 1%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей), по расчетным данным, насчитывало 890,4 тыс. голов (на 2,7% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 322,8 тыс. голов (на 2,5% ниже аналогичного периода 2022 года), поголовье свиней составило 451,5 тыс. голов (на 0,7% меньше), овец и коз – 295,3 тыс. голов (на 1,8% меньше), птицы – 16440,6 тыс. голов (на 5,9% меньше).

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-декабре 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности составил 14110,9 млн т-км (97,4% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-декабре 2023г. составил 1424,8 млн пасс-км (102,1% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2023г. составил 1400,1 млрд. рублей, или 111,3% в сопоставимых ценах к уровню января-декабря 2022г.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-декабре 2023г. составил 349808 рублей.

В январе-декабре 2023г. оборот розничной торговли на 92,6% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,4%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-декабре 2023г. составил 44,8%, непродовольственных товаров – 55,2%.

В январе-декабре 2023г. населению республики оказано платных услуг на 399,8 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 105,7% к январю-декабрю 2022г.

В январе-декабре 2023г. в структуре объема платных услуг 78,1% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 19,3%, транспортные услуги – 17,5%, бытовые услуги – 15,9%, телекоммуникационные услуги - 8,1%, услуги системы образования – 9,8%, медицинские услуги – 7,5%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-декабре 2023г. составил 77,2 млрд. рублей, или 103,8% к уровню января-декабря 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе-декабре 2023г. составил 63,7 млрд. рублей, или 105,8% к уровню января-декабря 2022г.

В январе-декабре 2023г. в структуре объема бытовых услуг 85,3% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 37,4%, ремонт и строительство жилья и других построек – 32,9%, услуги парикмахерских – 10,1%, ритуальные услуги – 4,9%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в декабре 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,2% (в декабре 2022г. – 99,6%).

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

Индекс цен на продовольственные товары в декабре 2023г. к предыдущему месяцу составил 101,2%.

Индекс цен на непродовольственные товары в декабре 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,2%.

Индекс тарифов на услуги в декабре 2023г. к предыдущему месяцу составил 99,9%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-декабре 2023г. по сравнению с январем-декабрем 2022г. составил 97,5%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 100,6%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-ноябре 2023г. составила 59994,2 рубля, или 118,7% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-ноябре 2023г. составила 113,3% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в октябре-декабре 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2068,5 тыс. человек, или 51,7% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2028,1 тыс. человек (98,0% рабочей силы) были заняты в экономике и 40,4 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,1%.

На конец декабря 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 4,3 тыс. человек (по оценке 0,21% рабочей силы, на конец декабря 2022г. – 0,37%), из них 3,5 тыс. человек получали пособие по безработице (82,4% от общего числа зарегистрированных безработных).

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка

- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

Таблица 6. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект оценки	Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
Торговое здание "Городской универсальный магазин", назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	Торговое здание

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

Мониторинг цен объектов недвижимости представлен в таблицах ниже.³

Таблица 7. Мониторинг цен объектов недвижимости в г. Казани (тыс. рублей за 1 кв. м)

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

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

Таблица 8. Мониторинг цен на земельные участки г. Казань (тыс. рублей за 1 кв. м)

³ Источник: Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2023 г. разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан».

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

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

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- отличия в площади;
- физический износ.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.01.2024г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95

Корректировка на различие в общей площади

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

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.01.2024г.

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,698

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Поправка на физический износ

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

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

Таблица 9. Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом⁴

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
0-20	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п. 5%
21-40	В потолках имеются не значительные трещины 10%	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа 10%	На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки 10%	Небольшая потертость напольного покрытия (линолеума, паркета, плитки и т.п.) 10%
41-60	В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь 15%	Большое количество отставание красочного покрытия на оконных рамах. Изношена дверная группа 15%	Большое число повреждений внутренней отделки стен 15%	Полы в отдельных местах зыбкие. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток) 15%

⁴ Источник информации: Таблица была составлена на основании данных Справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве выпуск 61, октябрь 2007, таблица №1 «Физические признаки и значения износа конструкций здания»

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
61-80	В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой 20%	Много перекошенных окон и дверей 20%	Большое число поврежденных стен, перекосы стен, щели между стенами 20%	Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола 20%
81-100	Заметные прогибы потолков 25%	Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. Частичное отсутствие окон и дверей 25%	Стены частично разрушены. Внутренняя отделка стен полностью разрушена 25%	Полы с большими перекосами и уклонами 25%

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

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

I - Корректировка на физический износ;

I^o – Физический износ объекта оценки;

I^c - Средневзвешенное значение физического износа объектов-аналогов.

3.5. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;

- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10. НЭИ

Объект оценки	Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект
Торговое здание "Городской универсальный магазин", назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	Торговое здание

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

4. Процесс оценки

4.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

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

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

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

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

4.2. Этапы проведения оценки

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

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

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

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

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

4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости

4.4. Затратный подход

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

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

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

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

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

где:

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

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

СИ – совокупный износ объекта оценки;

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

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

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

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

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

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

4.5. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж

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

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

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

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

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения.

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

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

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

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

Корректировки бывают:

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

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

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

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

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

где:

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

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

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

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

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

4.6. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

4.8. Выводы по применению подходов к оценке:

Здание

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

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

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

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

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

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

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

5. Сравнительный подход

5.1. Расчет рыночной стоимости нежилого здания методом сравнения продаж

5.2. Выбор единицы сравнения

Согласно ФСО №V Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м. здания, так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Использование других единиц сравнения нецелесообразно, так как данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилого здания, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50.

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

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

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов для нежилого здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Маршрутная, 12	2 351,6	150 000 000,0	125 000 000	1 237,00	Продажа современного Бизнес Центра в Казани.Предлагаем Вашему вниманию уникальный объект для Вашего бизнеса.Четыре этажа офисов, плюс полноценный цокольный этаж с 20 отапливаемыми помещениями. Загрузка арендаторами 95%, есть стабильный постоянный спрос на площади. Общая площадь здания S = 2351,6 м.кв. Площадь земельного участка S = 1237 м.кв.Объект подходит практически под любой вид деятельности.Отличительные характеристики:- дизайнерский ремонт;- каменный дорогой фасад;- чистовая отделка всех помещений, зоны отдыха;- окна в каждом офисе;- на 4 этаже новые кондиционеры в каждом кабинете;-санузлы на каждом этаже;- своя огражденная парковка;- большая свободная парковка вдоль всего здания;- электрическая мощность 150кВт;- полностью заменена вся электропроводка на медь;- установлен узел погодного регулирования;- приборы учёта на тепло, электроэнергию, воду;- энергосберегающее светодиодное освещение, датчики движения;- видеонаблюдение внутри здания и по его периметру;- серверная на здание, полный охват офисов сетью;- проходная с охраной;- земельный участок в собственности;- палисадник под благоустройство;- 3 отдельных входа.Бизнес центр пользуется спросом у большого круга предпринимателей: строительные фирмы, продажи, косметология, обучение, ЖКХ и т.д.Бизнес центр находится непосредственно на крупном въезде в город (Горьковское шоссе), удобные подъездные пути.Развивающийся район, рядом строится много новых домов. В непосредственной близости улицы: Горьковское шоссе, Болотникова, Фрунзе, Восстания, Кулахметова.Здание отлично подойдёт под банк, крупную строительную фирму, клинику, представительство, учебный корпус.Стоимость = 150 000 000 руб.Прямая продажа от собственника.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_2351.6_m_2193755439

Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации
2	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ноксинский спуск, 45	1 109,1	133 092 000,0	110 910 000	1 244,00	Торговый комплекс «Нокса» находящееся по адресу: «Ноксинский спуск, д. 45». Помещение состоит из двух этажей цокольного и первого этажа. Площадь помещения 1109,1 кв.м. В помещении:— Все коммуникации централизованные— Все здание сдано в аренду	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovyj_kompleks_noksa_3657089386
3	Республика Татарстан, г. Казань, ул. пр-кт Ямашева, 48Б	1 648,2	200 000 000,0	166 666 667	1 234,00	Отдельно стоящее 4 этажное здание. В собственности. Земельный участок в собственности. Без обременений. Отопление центральное. Эл. С двух разных тп, с автоматическим переключением в случае отключения. Вода и канализация центральная. Все помещения сданы в аренду, можно рассматривать как пассивный постоянный доход.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/zdanie_1648.2_m_3774598481

Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Корректировка на стоимость земельного участка

При расчете стоимости зданий необходимо учесть среднюю стоимость 1 кв.м. земельного участка. Источник: Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2023 г. разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Таблица 12. Мониторинг цен на земельные участки г. Казань (тыс. рублей за 1 кв. м)

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	8 – 15 (макс. 29)*	8 – 10 (макс. 24)*	3,0 – 7,5	1,5 – 7,5 (макс. 10)*
Вахитовский	15 – 33 (мин. 10, макс. 52)*	10 – 36 (макс. 63)*	3 – 8	2,9 – 15 (макс. 26)*

Стоимость 1 кв.м. земельного участка, расположенного в Вахитовском районе города Казани под административно-торговое назначение, была принята в размере максимальной стоимости 36 000 рублей за 1 кв.м.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.01.2024г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95

Поправка на торг для всех объектов-аналогов составляет -8%.

Корректировка на объем передаваемых прав

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Поправка на дату продажи (оферты)

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

Корректировка на различие в местоположении

Оцениваемые здания и объекты-аналоги имеют схожее расположение. Корректировка по данному фактору равна 0%.

Поправка на площадь (фактор масштаба)

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

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.01.2024г.

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,698

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Таблица 13. Корректировка на площадь

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	3 471,30	2 351,60	1 109,10	1 648,20
Корректировка на площадь		0,94	0,83	0,89

Поправка на уровень отделки

Объекты-аналоги и Объект оценки имеют уровень отделки: высококачественная внутренняя отделка, следовательно, корректировка не применялась.

Поправка на физический износ

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

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

Таблица 14. Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом⁵

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
0-20	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п. 5%
21-40	В потолках имеются не значительные трещины 10%	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа 10%	На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки 10%	Небольшая потертость напольного покрытия (линолеума, паркета, плитки и т.п.) 10%
41-60	В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь 15%	Большое количество отставание красочного покрытия на оконных рамах. Изношена дверная группа 15%	Большое число повреждений внутренней отделки стен 15%	Полы в отдельных местах зыбкие. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток) 15%
61-80	В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой 20%	Много перекошенных окон и дверей 20%	Большое число поврежденных стен, перекосы стен, щели между стенами 20%	Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола 20%

⁵ Источник информации: Таблица была составлена на основании данных Справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве выпуск 61, октябрь 2007, таблица №1 «Физические признаки и значения износа конструкций здания»

Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
81-100	Заметные прогибы потолков 25%	Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. Частичное отсутствие окон и дверей 25%	Стены частично разрушены. Внутренняя отделка стен полностью разрушена 25%	Полы с большими перекасами и уклонами 25%

Определенное таким образом значение физического износа аналогов представлено в таблице.

Таблица 15. Физическое состояние объектов-аналогов

Описание	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог №2	Объект аналог № 3
Площадь, м ²	3 471,30	2 351,60	1 109,10	1 648,20
Физический износ (состояние отделки помещений), %	24%	10%	10%	10%
Корректировка		0,84	0,84	0,84

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

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

I - Корректировка на физический износ;

I^o – Физический износ объекта оценки;

I^c - Средневзвешенное значение физического износа объектов-аналогов.

Поправка на назначение

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

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

Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 16. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	3 471,30	2 351,60	1 109,10	1 648,20
Стоимость объекта, руб.		125 000 000	110 910 000	166 666 667
Площадь земельного участка, м ²		1 237	1 244	1 234
Стоимость земельного участка, руб./м²		36 000,00	36 000,00	36 000,00
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		44 532 000	44 784 000	44 424 000
Рыночная стоимость улучшений, руб.		80 468 000	66 126 000	122 242 667
Корректировка на уторговывание, %		-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость		74 030 560	60 835 920	112 463 253
Стоимость предложения, руб./м ²		31 481	54 852	68 234
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		31 480,93	54 851,61	68 233,98
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		31 480,93	54 851,61	68 233,98
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		31 480,93	54 851,61	68 233,98
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		31 480,93	54 851,61	68 233,98
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Маршрутная, 12	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ноксинский спуск, 45	Республика Татарстан, г. Казань, ул. пр-кт Ямашева, 48Б
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		31 480,93	54 851,61	68 233,98
Корректировка на площадь		0,94	0,83	0,89
Скорректированная стоимость, руб./м ²		29 579	45 699	60 568
Уровень отделки	Высококачественная внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка	Высококачественная внутренняя отделка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		29 579	45 699	60 568
Физический износ (состояние отделки помещений), %	24%	10%	10%	10%
Корректировка		0,84	0,84	0,84
Скорректированная стоимость, руб./м ²		24 978,0	38 590,2	51 146,4
Функциональное назначение	Офисно-торговое здание	Офисно-торговое здание	Офисно-торговое здание	Офисно-торговое здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		24 978,02	38 590,20	51 146,35
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		38 238,19		

Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь Объекта оценки, м ²			3 471,30	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.			132 736 235	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.			132 736 000	

5.4. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 27 февраля 2024 г.:

Таблица 17. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Торговое здание "Городской универсальный магазин", назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	132 736 000	26 547 200	159 283 200

6. Итоговое заключение

6.1. Сертификат качества

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

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

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

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

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

Таблица 18. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

*Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

6.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 27 февраля 2024 г., составляет:

Таблица 19. Результаты оценки

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Торговое здание "Городской универсальный магазин", назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	132 736 000	26 547 200	159 283 200

132 736 000 рублей (без НДС)

(Сто тридцать два миллиона семьсот тридцать шесть тысяч) руб.

или:

159 283 200 рублей (с НДС)

(Сто пятьдесят девять миллионов двести восемьдесят три тысячи двести) руб.

Оценщик:

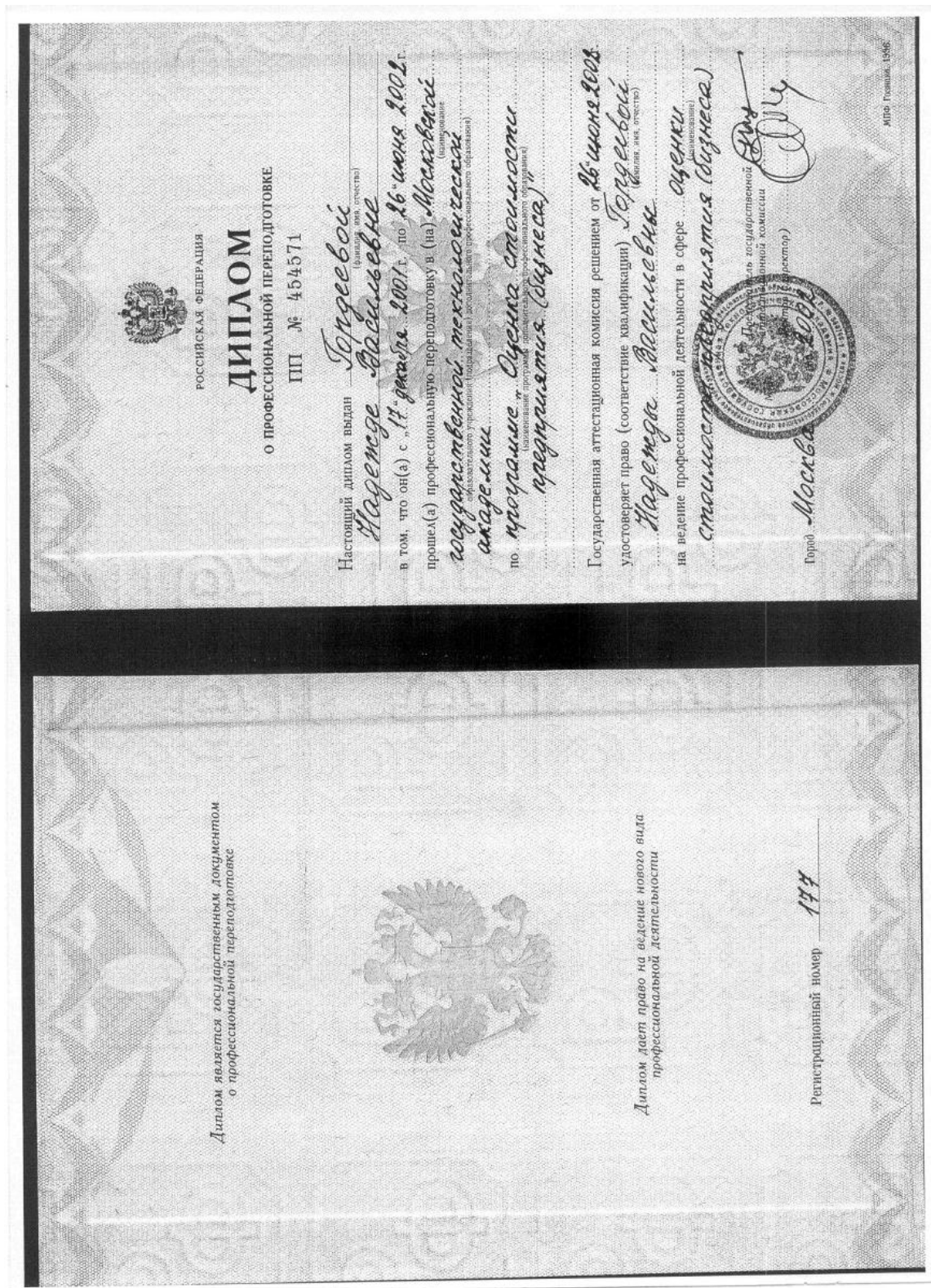



Н. В. Гордеева

28 февраля 2024.

7. Приложения

7.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тордеевой Надежде Васильевне (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 21 марта 2020 г. по 15 апреля 2020 г. повышал(а) свою квалификацию в (наименование государственного университета, техникума и т.д.) Университете менеджмента и управления (наименование образовательного учреждения)

по направлению: «Ученческая деятельность» (наименование программы дополнительного образования)

в объеме 204 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Образовательная дисциплина</u>	<u>48</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>38</u>	
<u>«История менеджмента»</u>		<u>Отлично</u>
<u>«Ученская деятельность»</u>		

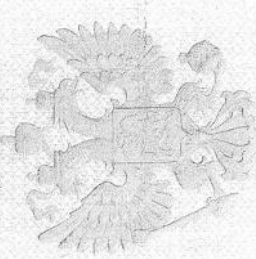
Прошел(а) стажировку в ООО «Эксперт» (наименование предприятия)

выполнил(а) 100% (наименование темы)

Город Москва 2020 (подпись)

(подпись) М.А. Горина директор

М.П. Горина 1996.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Российская Федерация

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Торжков
Игорю Игоревичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 г. по 23 апреля 2005 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) выполнении работ по монтажу и ремонту электропроводки и осветительных приборов
и монтажу электропроводки и осветительных приборов
по программе "Безопасная работа"
(наименование программы профессионального образования)

в объеме 108 часов
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Безопасная работа</u>	<u>72</u>	
<u>Электротехника</u>	<u>36</u>	
<u>Монтаж электропроводки и осветительных приборов</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а)

Выполнил(а)

Исполнитель (директор) Игорь Игоревич Торжков
Секретарь Игорь Игоревич Торжков

Город Владимир, год 2005

М.П. ГОМАЛ. 1346.

Регистрационный номер 2436





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

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

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

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

о том, что

Гордеева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за

регистрационным номером № 3015

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



ПОЛИС (ДОГОВОР) №220085B4084298
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

Страхователь	Гордеева Надежда Васильевна
Дата рождения	18/04/1980
Место рождения	г.р. Самарканд
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований действующих стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):
Период страхования	
Страховая премия за период страхования	
Первый взнос	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2023 г. (включительно) 200 (Двести) рублей – оплачивается
Второй взнос	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года 200 (Двести) рублей – оплачивается
Третий взнос	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года 200 (Двести) рублей – оплачивается
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.
Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.	
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.	
Приложение: Правила №14/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».	

Аннотация: Ирина Антоновна



10672962

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/50019/23

Дата направления Полиса-офerty Страхователю «04» августа 2023 г.

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шолохова, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713065834 КПП 772501001
Расчетный счет: 4070181010901300000355 в АО "Альфа-Банк"
Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

ООО «ФАЦ «ЭКСПЕРТ»
420101, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, Г. КАЗАНЬ, УЛ. ХУСАИНА МАВЛЮТОВА, Д. 42, ОФИС 5
ИНН: 1659140146 КПП: 165901001

Страхователь

[illegible]

Осуществляющая акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь;

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Строважения;
- подтверждает отсутствие известных и заведомых обстоятельств в соответствии с 5-ой статьей; подтверждает отсутствие известных и заведомых обстоятельств Понима-свания; подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями Понима-свания; подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями Понима-свания; подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями Понима-свания;
- подтверждает, что объект, указанный в пункте 5-ой статьи, не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Строважения; подтверждает, что объект, указанный в пункте 5-ой статьи, не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Строважения; подтверждает, что объект, указанный в пункте 5-ой статьи, не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Строважения;

• дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

«05» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии по полису-оферты, по «04» августа 2024 г. (Период страхования)

50 000 000.00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем столбцам.

Лимит ответственности

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

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

Не установлена.

В соответствии с Условиями страхования по Полису-сберте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть изменен вид Выгодоприобретателя.

Страховщик АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора
Аппалтова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
 • 0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобиль
 8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
 8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
 115162 г. Москва, ул. Шаболюха, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков

7.2. Объявления СМИ

Аналог №1

Здание, 2351.6 м²

150 000 000 Р

63 786 Р за м²

8 906 324-27-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Скай Девелопмент Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Скай

Оклайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Общая площадь: 2351.6 м²

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 150 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение.

Проходимость объекта

Пешая доступность

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 516734245960

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Маршутная ул., 12А

Язылек А от 31 мин. Северный вокзал А от 31 мин.

Показать карту

Описание

Продажа современного Бизнес Центра в Казани. Предлагаем Вашему вниманию уникальный объект для Вашего бизнеса. Четыре этажа офисов, плюс полноценный школьный этаж с 20 отапливаемыми помещениями. Загрузка арендаторами 95%, есть стабильный постоянный спрос на площади. Общая площадь здания S = 2351.6 м кв. Площадь земельного участка S = 1237 м кв.

Объект подходит практически под любой вид деятельности.

Отличительные характеристики:

- дизайнерский ремонт;
- каменный дорогой фасад;
- чистовая отделка всех помещений, зоны отдыха;
- окна в каждом офисе;
- на 4 этаже новые кондиционеры в каждом кабинете;

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

*Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_23516_m_2193755439

150 000 000 Р
63 786 Р за м²

8 906 324-27-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Скай Девелопмент
Компания
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Скай

Бизнес центр пользуется спросом у большого круга предпринимателей: строительные фирмы, продажи, косметология, обучение, ЖХХ и т.д. Бизнес центр находится непосредственно на крупном выезде в город (Горьковское шоссе), удобные подъездные пути. Развивающийся район, рядом строится много новых домов. В непосредственной близости улицы: Горьковское шоссе, Болотникова, Фрунзе, Восстания, Куламетова. Здание отлично подойдёт под банк, крупную строительную фирму, клинику, представительство, учебный корпус.

Стоимость - 150 000 000 руб.
Прямая продажа от собственника.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2193755439 - 26 февраля в 21:11 - 1836 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Аналог №2

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyj_kompleks_noksa_3657089386

Торговый комплекс "Нокса"

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

133 092 000 Р
120 000 Р за м²

8 917 931-29-88

Написать сообщение
Отправлено в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РеАгентство
Компания
на Avito с октября 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 11093 м²
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image is a screenshot of a computer screen displaying two web pages. The top page is a real estate listing on Avito.ru for a commercial complex named 'Noksa' located at 'Noksinский спуск, д. 45' in Kazan, Tatarstan. The listing includes details such as the price (133,092,000 R), area (120,000 R per sq m), and contact information. It also features a section for 'Расположение' (Location) and 'Описание' (Description). The bottom page is a public cadastral map from pkk.rosreestr.ru, showing the same location. The map displays various land parcels, with one parcel highlighted in yellow. The map includes a search bar and a list of nearby parcels.

Отчет о бизнес-потенциале
Узнайте, подойдет ли вам помещение.
Узнайте, подойдет ли вам помещение.
• Проходимость объекта
• Пешая доступность
• Возможные конкуренты
• Кто живет и работает рядом
Посмотреть пример отчета
Купить отчет у партнера
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 516746245960

133 092 000 Р
120 000 Р за м²
8 917 931-29-88
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Еще продаете? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?
Рейтинг
Компания
На Авито с октября 2012
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Заура

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Нокинский Спуск, 45
• Проспект Победы ⚡ от 31 мин. • Дубравная ⚡ от 31 мин. Показать карту

Описание
Торговый комплекс «Нокса» находится по адресу: «Нокинский спуск, д. 45». Помещение состоит из двух этажей школьного и первого этажа. Площадь помещения 1109,1 кв.м.
В помещении:
– Все коммуникации централизованные
– Все здание сдано в аренду

О здании
Тип здания: другой
Парковка: на улице

№ 3657089386 - 15 февраля в 17:07 - 635 просмотров (+2 сегодня) Показать

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Похожие объявления

Публичная кадастровая карта
Участки 55.769101 49.244235
Земельный участок 16:50:150103:20
Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Нокинский Спуск, д. 45
Под размещение магазина
План ЗУ → План КК →

Информация
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 16:50:150103:20
Кадастровый квартал: 16:50:150103
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Нокинский Спуск, д. 45
Площадь участка: 1 244 кв. м
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: Под размещение магазина
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 14 433 038,4 руб.
Дата определения: 01.01.2022
Дата утверждения: -
Дата внесения сведений: 08.02.2023
Дата применения: 01.01.2024

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".
ПКА © Росреестр 2010-2024 | ЕИСК © Росреестр 2019-2024
Рабочий стол 13:24

Аналог №3

*Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Почта Mail.ru x Корректировки ко... x Купить коммерчес... x Продам торгово-о... x Здание, 1648.2 м² в... x Здание, 2351.6 м² в... x Торговая площа... x Продам помещени... x Яндекс.Карты x + -

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1648.2_m_3774598481

Карты OGN Авто Яндекс карты Итоги рынка ком... ФНПС Соц. положение РТ... Ассоциация - Пон... 8 РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономикаРТ

Здание, 1648.2 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

200 000 000 Р

121 344 Р за м²
или предложите свою цену

8 986 721-21-18

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Компания
Документы проверены

Подписаться на продавца



О здании

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1648.2 м²
Высота потолков: 3 м
Отделка: офисная

Мощность электросети: 40 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Рабочий стол 13:22

Почта Mail.ru x Корректировки ко... x Купить коммерчес... x Продам торгово-о... x Здание, 1648.2 м² в... x Здание, 2351.6 м² в... x Торговая площа... x Продам помещени... x Яндекс.Карты x + -

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1648.2_m_3774598481

Карты OGN Авто Яндекс карты Итоги рынка ком... ФНПС Соц. положение РТ... Ассоциация - Пон... 8 РТ утвердили рез... Опубликован док... мониторинг россия Мониторинг цен н... ЭкономикаРТ

Проходимость объекта
Пешая доступность
Посмотреть пример отчёта
Купить отчёт у партнёра
Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 516746245960

Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 48Б

- Козья Слобода ⚡ от 31 мин.
- Яшьлек ⚡ от 31 мин.
- Северный вокзал ⚡ от 31 мин.

Показать карту

Описание

Отдельно стоящее 4-этажное здание.
В собственности. Земельный участок в собственности. Без обременений.
Отопление центральное.
Эл. С двух разных тп, с автоматическим переключением в случае отключения.
Вода и канализация центральная.
Все помещения сданы в аренду, можно рассматривать как пассивный постоянный доход.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная

№ 3774598481 - вчера в 21:25 - 75 просмотров (+57 сегодня)

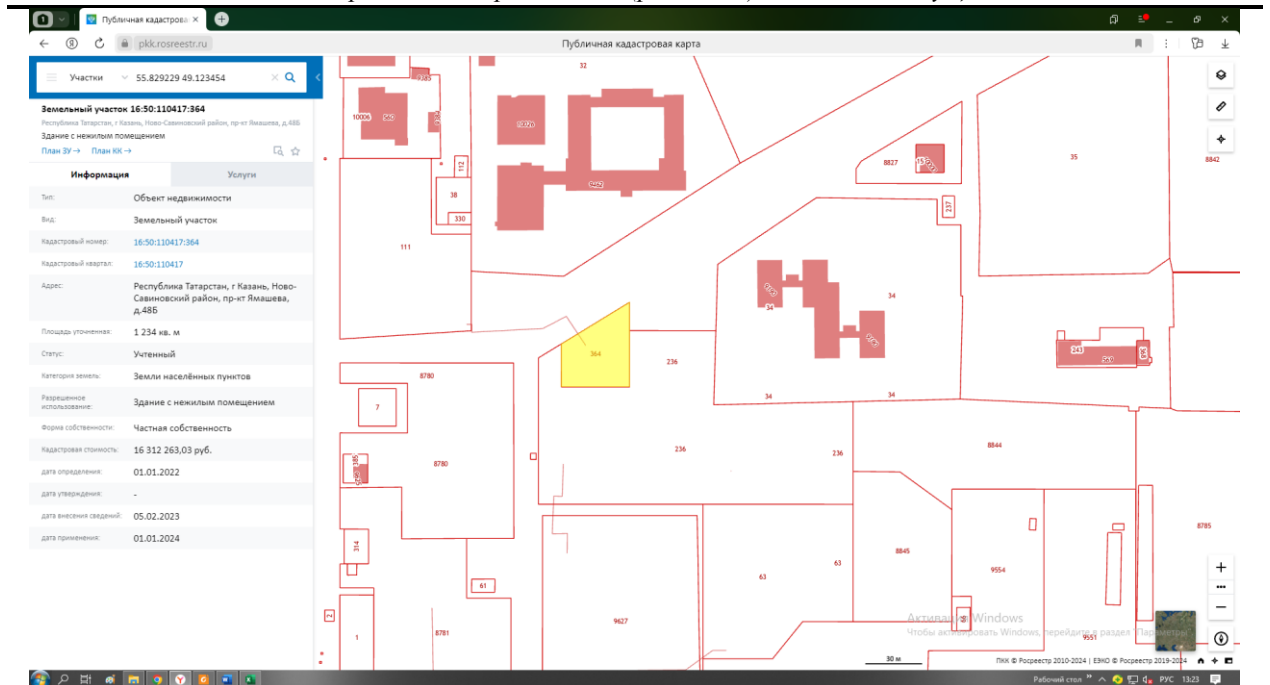
Пожаловаться

Похожие объявления

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Рабочий стол 13:23

Отчет №ПИФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



7.3. Документы на Объект оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
27.02.2024г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
Номер кадастрового квартала:		16:50:010218	
Дата присвоения кадастрового номера:		08.02.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 204; Условный номер 16:50:02:00959:003	
Адрес:		Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Баумана, дом 51/50	
Площадь:		3471.3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Торговое здание "Городской универсальный магазин"	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		4, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2001	
Кадастровая стоимость, руб.:		246387985.72	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:010218:11, 16:50:010218:4, 16:50:000000:18461	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		16:50:010218:51, 16:50:010218:52, 16:50:010218:68, 16:50:010218:69, 16:50:010218:70, 16:50:010218:72, 16:50:010218:88	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		16:50:010218:48	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8016B7401C83D2B31764C5C942108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
27.02.2024г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		Джелаялова Гульнар Меметовна, дата завершения кадастровых работ: 08.12.2017	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен.	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB3DD2B3176ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
27.02.2024г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалаяин"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:010218:57-16/203/2023-95 21.12.2023 09:33:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.12.2023 09:33:55
	номер государственной регистрации:		16:50:010218:57-16/203/2023-96
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.12.2023 по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основания государственной регистрации:		правила доверительного управления, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB3DD2B3176ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------


Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 35	
27.02.2024г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	02.05.2023 09:35:17
		номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/203/2023-92
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.05.2023 по 28.02.2033
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Киберспорт А", ИНН: 1661070104
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 340-О, выдан 31.01.2023
			Дополнительное соглашение к договору аренды № 340-О от 31 января 2023г., выдан 20.04.2023
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	4.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	10.04.2023 16:18:19
		номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/203/2023-90
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.04.2023 по 31.03.2028

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C83D2B3176ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
27.02.2024г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТРИА", ИНН: 1655300631	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 348-О, выдан 31.03.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	21.10.2022 09:01:04	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/203/2022-87	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.10.2022 по 30.09.2032	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды), № КзФ/30289/22, выдан 13.09.2022	
		Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №КзФ/30289/22 от 13.09.2022, выдан 13.09.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C83D2B3176ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-003/01-2024
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 6

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
27.02.2024г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	24.11.2017 15:33:05	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/001/2017-10	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "ТУМ-3", ИНН: 1655093488	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор, выдан 23.05.2017, ОАО "ТУМ"; ОАО "ТУМ-3"	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.5	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	07.10.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/214/2013-158	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB3D2B3176ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 35
27.02.2024г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2012 по 29.02.2032 с 01.03.2012 по 29.02.2032	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алекс Фитнес", ИНН: 7804468360	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 003-О, выдан 31.10.2011, дата государственной регистрации: 07.10.2013, номер государственной регистрации: 16-16-01/214/2013-158 Дополнительное соглашение к договору аренды 003-О от 31 октября 2011 г., выдан 01.07.2012 Дополнительное соглашение к договору аренды № 003-О от 31 октября 2011 г., выдан 14.03.2012 Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 31.10.2011 Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 14.03.2012 Дополнительное соглашение к Договору Аренды №003-О от 31.10.2011г., выдан 01.02.2015, дата государственной регистрации: 18.10.2016, номер государственной регистрации: 16-16/041-16/095/003/2016-8904/1 Дополнительное соглашение к Договору аренды № 003 - О от "31" октября 2011 г., выдан 01.04.2017, дата государственной регистрации: 25.07.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды № 003 - О от "31" октября 2011 г., выдан 01.01.2017, .., дата государственной регистрации: 24.07.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-6 Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от "31" октября 2011г., выдан 01.07.2017, ОАО "Главный универсальный магазин", дата государственной регистрации: 25.10.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-9	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B016B7401CB3D2B3176ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------