

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»

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

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

к/с 30101810845250000999, БИК 044525999

ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой (рыночной) стоимости
недвижимости

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

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

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 19.12.2022г.

Дата составления отчета: 22.12.2022 г.

Отчёт №1776-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	10
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	11
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	12
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	13
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	18
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	35
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	35
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	35
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	45
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	46
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	47
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....	49

Уважаемый Ильяс Зуфарович!

На основании Договора №09/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 22.12.2022г., была произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном».

Определение справедливой стоимости объектов недвижимости производилось для отражения справедливой стоимости объектов оценки, включаемых в состав ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введённым в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года), а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объеме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

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

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАЗАНСКИЙ ГАСТРОНОМ» ПО СОСТОЯНИЮ НА 19.12.2022Г. СОСТАВЛЯЕТ: 34 985 000 (ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ДЕВЯТЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 5 830 833,33 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ТРИ РУБЛЯ 33 КОПЕЙКИ) РУБЛЕЙ НДС:

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно
1	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, кадастровый номер 16:50:220539:795	412,4	29 154 166,67	5 830 833,33	34 985 000
ИТОГО		412,4	29 154 166,67	5 830 833,33	34 985 000

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

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

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



Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;					
Объекты оценки с указанием характеристик	1. Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, кадастровый номер 16:50:220539:795;				
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»				
Основание проведения оценки	Договор №09/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 22.12.2022г.				
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н				
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»				
Предполагаемое использование результатов оценки	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 19.12.2022г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.				
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту				
Дата оценки	19.12.2022 г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;					
№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, кадастровый номер 16:50:220539:795;	412,4	Не применялся	34 985 000	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 34 985 000 (ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ДЕВЯТЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 5 830 833,33 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ТРИ РУБЛЯ 33 КОПЕЙКИ) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, кадастровый номер 16:50:220539:795;	412,4	29 154 166,67	5 830 833,33	34 985 000
		412,4	29 154 166,67	5 830 833,33	34 985 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №09/11 от 23.08.2011 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице временно исполняющего обязанности генерального директора Набиева Ильяса Зуфаровича, действующего на основании Доверенности от 19.07.2022, зарегистрированной в реестре №16/183-н/16-2022-6-644, с одной стороны, и **Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Карасёва Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №09/11 от «23» августа 2011 г. и являющееся неотъемлемой частью указанного Договора.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, кадастровый номер 16:50:220539:795
Права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 19.12.2022г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	19.12.2022г.
Специальные допущения	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл. II, ФСО III от 14.04.2022г)
Иные существенные допущения	Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
Ограничения оценки	Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки. Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации

	на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	2 рабочих дня
Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя	Конфиденциальная информация.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»
ИНН/КПП	7716580524/165501001
ОГРН	5077746957426
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Карасёв Денис Александрович
Местонахождение оценщика	420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат №023646-1 от 02.07.2021г., по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании Решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №206 от 02.07.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500017/22 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2022г. по 27.05.2023г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	karassev-ne@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика

форма и полное наименование	Право Сервис»
Местонахождение	420107, РТ г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. (34)515
ОГРН	1021602841369
Дата присвоения ОГРН	14.11.2002 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500014/22 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2022г. по 30.03.2023г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН, р/с 40702810307500012009 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», г.Москва, к/с 30101810845250000999, БИК 044525999.
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
4. Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.
5. В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.
6. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
8. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами оценки ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г., являющийся обязательным к применению при оценке недвижимого имущества;
9. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов для целей кредитования, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
11. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
12. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
13. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, справедливая стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

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

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.
- Международный стандарт финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Стандарты и правила СРО НП Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года).

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

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

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

При определении **справедливой (рыночной) стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой (рыночной) стоимости:

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

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

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть

отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

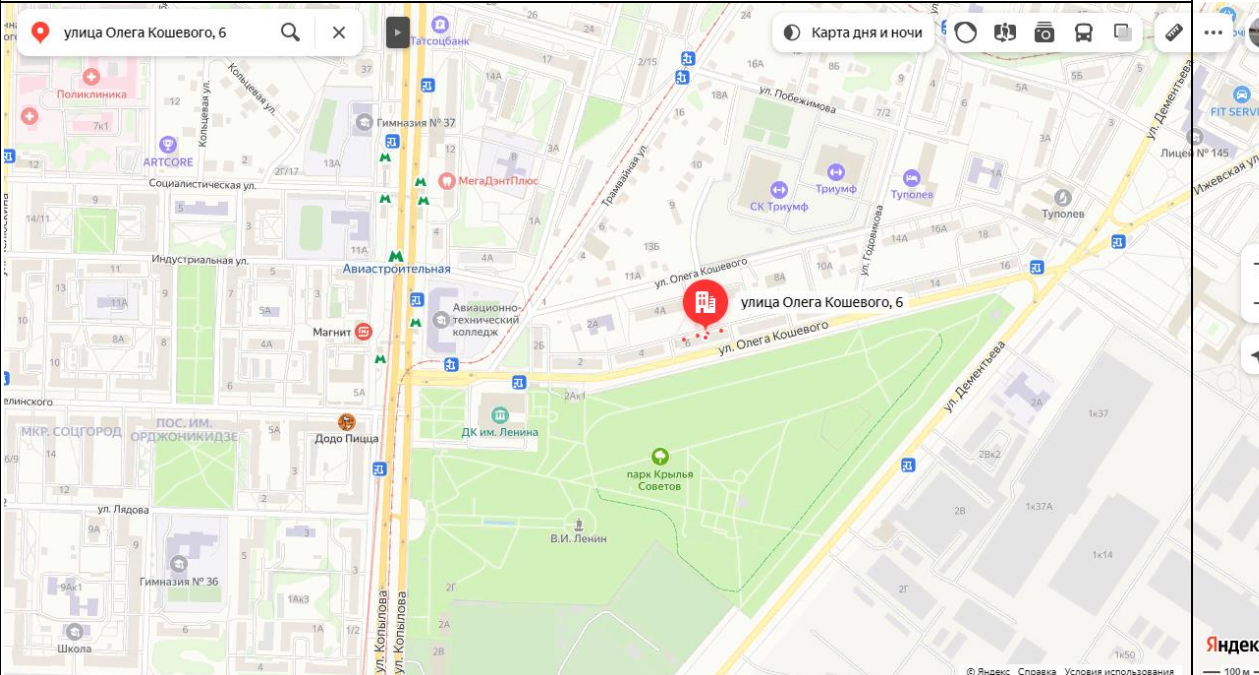
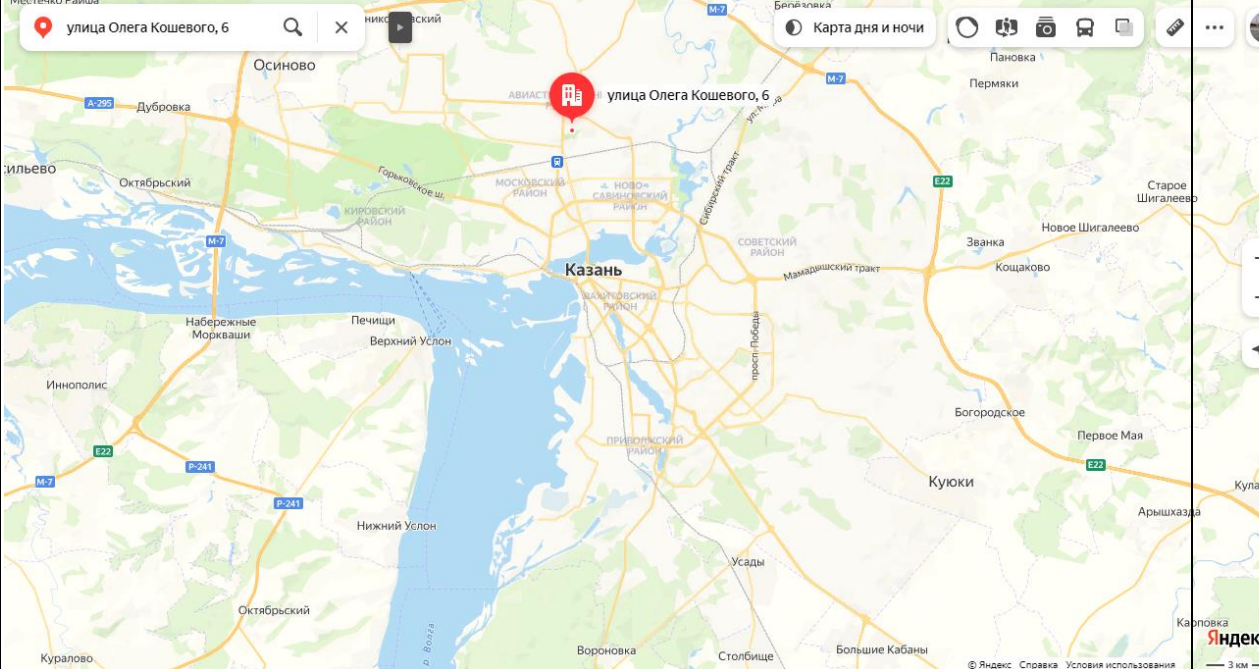
Основной рынок – рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

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

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки – Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, расположенные на первом этаже по адресу: г. Казань, Авиастроительный район, улица Кошерева, дом 6, кадастровый номер 16:50:220539:795, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном». Оцениваемое помещение относится к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходным типам объектов недвижимости. Помещение эксплуатируется в качестве магазина.

Адрес	Местоположение
г. Казань, Приволжский район, улица Олега Кошерева, д.6(локальное расположение)	
г. Казань, Приволжский район, улица Олега Кошерева, д.6(глобальное расположение в черте города)	

Краткое описание объектов оценки:

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошерева, д. 6, кадастровый номер 16:50:220539:795;	412,4
ИТОГО		412,4

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости.

По данным Росреестра за 2021 год:

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

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

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

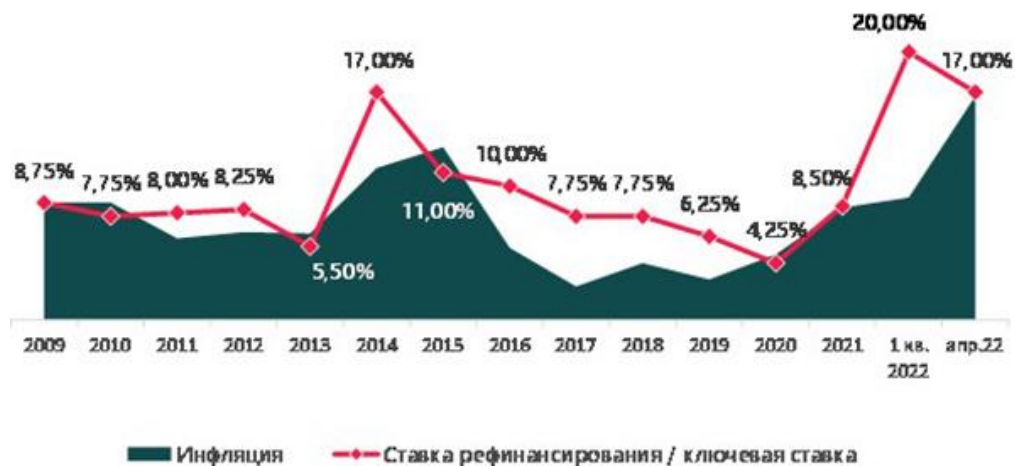
За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

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

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

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

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



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

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

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

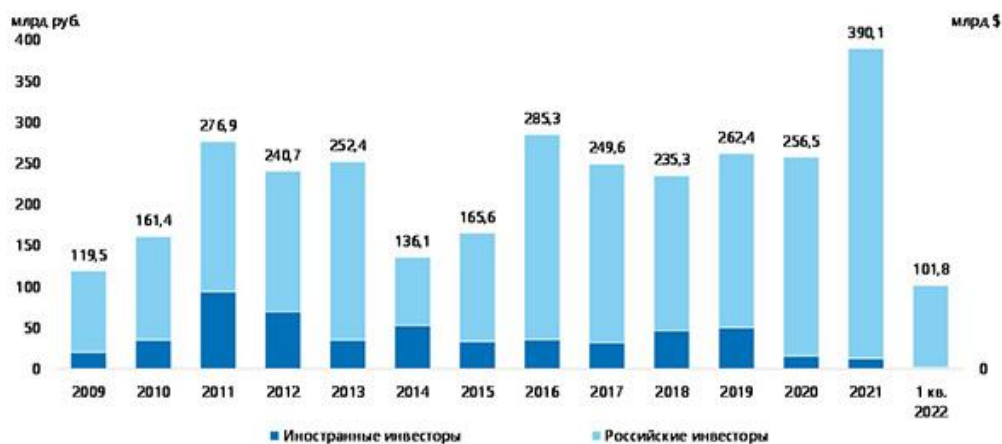


Несмотря на ожидаемое в 2022 году снижение инвестиционной активности, результат I квартала оказался рекордно высоким за историю наблюдений. При этом 62% инвестированных средств пришлось не на готовые объекты, а на площадки под девелопмент.

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

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

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



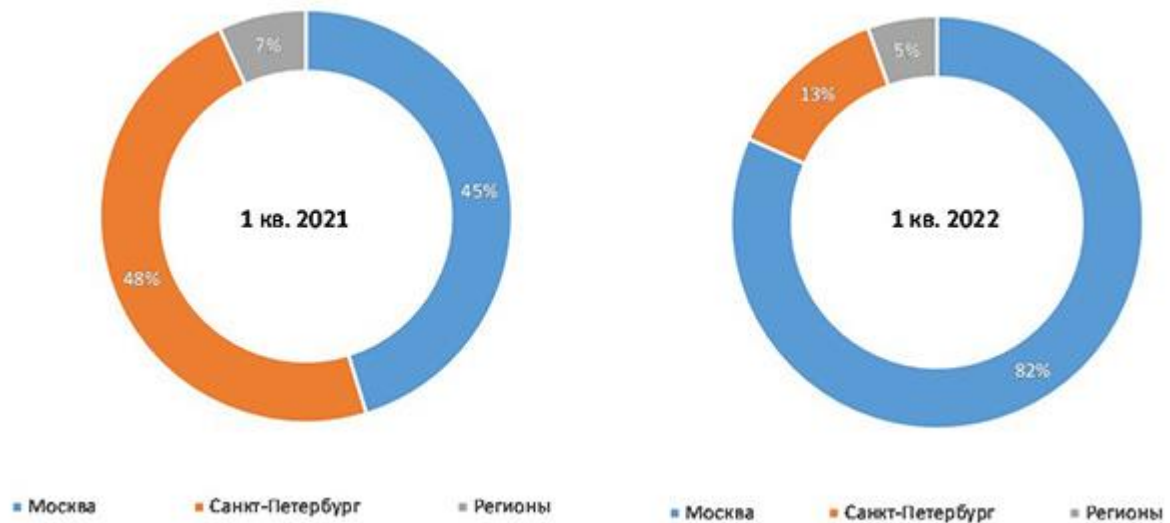
По отношению к I кварталу 2021 года увеличились объёмы инвестиций и в классические сегменты коммерческой недвижимости. Так, объём инвестиций в офисную недвижимость увеличился на 78%, в торговую недвижимость – на 66%, рост инвестиций в объекты складской недвижимости составил 22%. По итогам 1-го квартала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

Структура инвестиций по сегментам



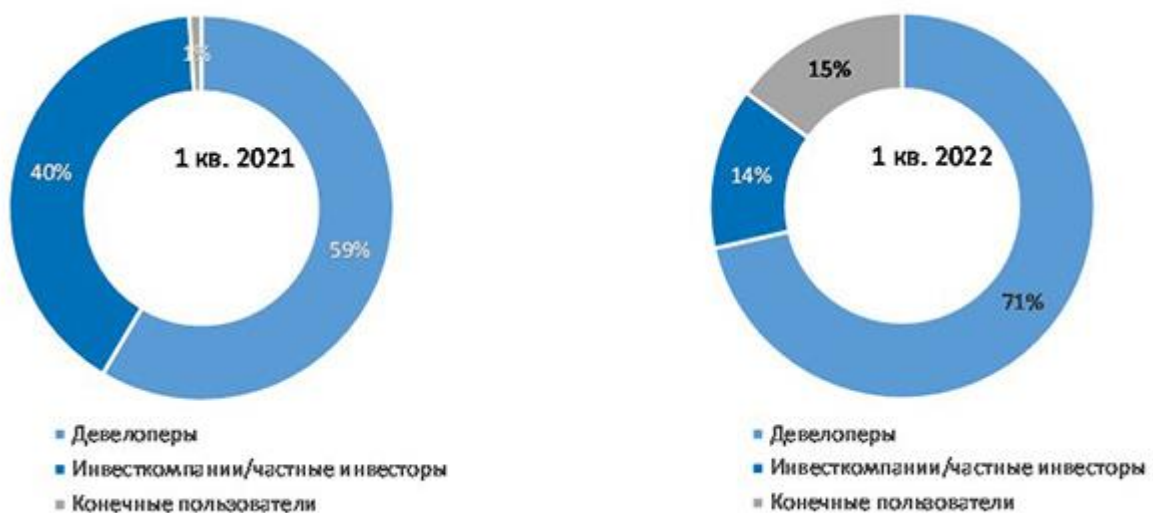
В соответствии с сегментацией по регионам, лидером в структуре спроса по итогам I квартала 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 45% до 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 13% против 48% годом ранее, а доля регионов увеличилась с 5% до 7%.

Динамика инвестиций по регионам



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

Структура инвестиций по типам инвесторов



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

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

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

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

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

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

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

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

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

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

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

Земельные участки³

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

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.

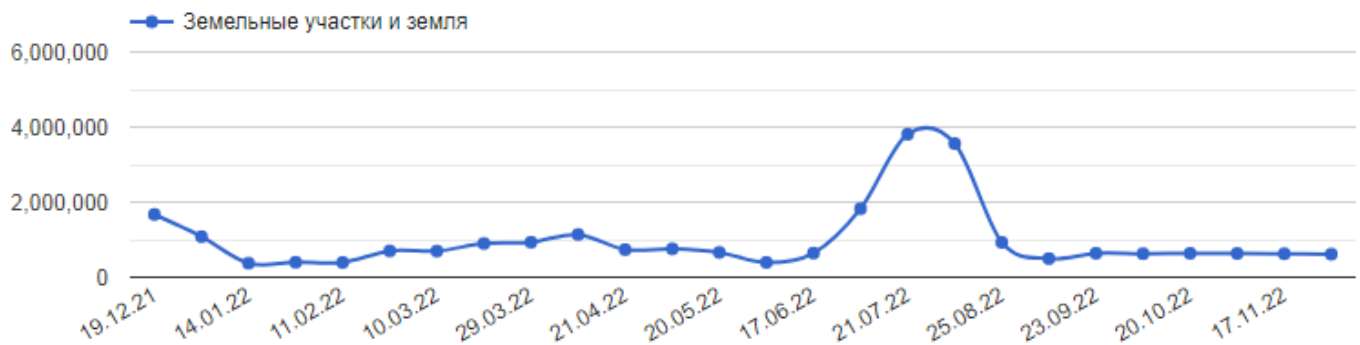


График изменения цен на земельные участки в течении девяти месяцев.

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

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
02 декабря 2022	612655.03	-2%
17 ноября 2022	624938.73	-1.26%
03 ноября 2022	632829.2	-0.48%
20 октября 2022	635854.9	+1.54%
10 октября 2022	626070.4	-1.67%
23 сентября 2022	636529	+22.1%
09 сентября 2022	495846.9	-87.25%
25 августа 2022	928460.3	-283.5%
17 августа 2022	3560600.6	-6.94%
21 июля 2022	3807602.8	+52.04%
30 июня 2022	1826183.5	+64.81%
17 июня 2022	642581.28	+38.73%
06 июня 2022	393740.46	-67.67%
20 мая 2022	660166.22	-14.51%
06 мая 2022	755978.3	+2.82%
21 апреля 2022	734625.9	-54.84%
11 апреля 2022	1137521.3	+18.12%
29 марта 2022	931400.1	+3.57%
24 марта 2022	898164.7	+22.51%
10 марта 2022	696027	-0.51%
24 февраля 2022	699570.2	+43.83%

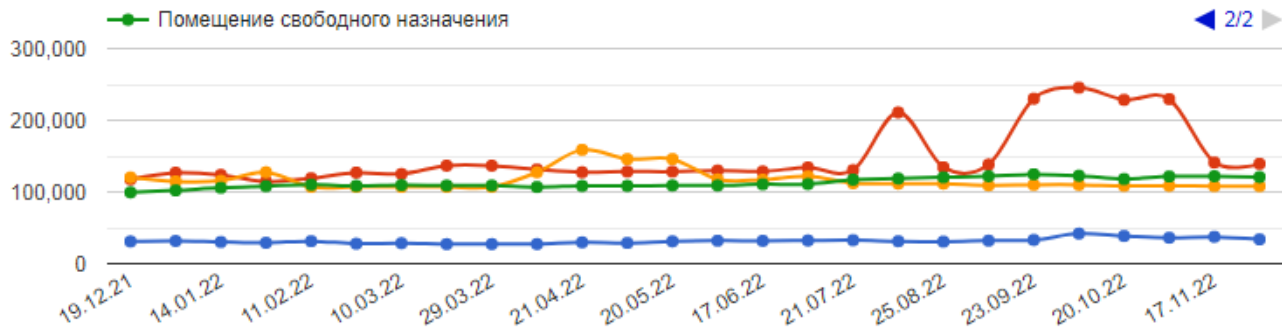
Средние значения цен на земельные участки.

Прочая коммерческая недвижимость

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

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





Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 02.12.2022)
Производственные помещения (м ²)	33 936 руб.	+ 2 932 руб. За м ²	10 000 000 ... 200 004 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	139 277 руб.	+ 21 624 руб. За м ²	1 300 000 ... 349 827 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	108 200 руб.	- 11 983 руб. За м ²	14 499 000 ... 89 800 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	120 825 руб.	+ 21 384 руб. За м ²	2 000 000 ... 150 006 000 руб. за объект

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещения общепита, за м ² , руб.	Изменение
02 декабря 2022	33935.6	-10.33%	139276.9	-1.29%	108200.2	+0%
17 ноября 2022	37442.5	+3.35%	141073.1	-62.67%	108200.2	-0.42%
03 ноября 2022	36186.8	-6.71%	229478.53	+0.43%	108652.6	+0%
20 октября 2022	38614.6	-8.58%	228484.63	-7.42%	108652.6	-1.23%
10 октября 2022	41928	+21.04%	245437.6	+6.28%	109986	+0%
23 сентября 2022	33107	+3.08%	230031.7	+39.89%	109986	+0.6%
09 сентября 2022	32086.9	+4.17%	138268.9	+2.81%	109320.6	-2.13%
25 августа 2022	30748.5	-1.77%	134381.2	-56.97%	111650.8	+0%
17 августа 2022	31292.8	-4.67%	210933.7	+38.15%	111650.8	-0.5%
21 июля 2022	32753.8	+1.42%	130463.1	-2.91%	112208.8	-8.55%
30 июня 2022	32289.3	+1.38%	134255.9	+4.21%	121797.9	+3.84%
17 июня 2022	31843.3	-0.54%	128603	-1.03%	117124.6	-0.41%
06 июня 2022	32015.5	+2.7%	129922.9	+1.18%	117603.8	-24.05%
20 мая 2022	31152.3	+7.1%	128389.1	-0.06%	145886.8	+0%
06 мая 2022	28939.4	-2.76%	128471.7	+0.77%	145886.8	-8.87%
21 апреля 2022	29737	+8.07%	127478.4	-3.07%	158831.7	+19.73%
11 апреля 2022	27337.8	+0.22%	131386	-4.03%	127487.8	+15.97%
29 марта 2022	27277.9	+0%	136677.3	+0%	107123.2	+0%
24 марта 2022	27277.9	-4.93%	136677.3	+8.51%	107123.2	+0%
10 марта 2022	28621.9	+2.57%	125048.4	-1.54%	107123.2	+0%

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

Мониторинг цен предложений на коммерческую недвижимость свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки:

Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_s_zu_na_super-trafike_2586504763	Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 2А	От собственника! Без комиссии! Продам здание с землёй на ул. Копылова 2а Въезд в Авиастроительный район! - Отдельно стоящее здание - Свой Су - Все коммуникации - Есть окна, здание светлое есть терраса! - Земля 6,9 сот + 1,5 сот (в аренде у города) - Вытяжка - Выгодное месторасположение - Бешеный Пешеходный и автомобильный трафик Примыкает к Парку Ленина! Рядом улица Белинского, Дементьева, Кошевого, Максимова. Один собственник. Все документы готовы. Возможна ипотека. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Станислав	250,0	67 600	16 900 000
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_na_pervoy lini 98m 2504759226	Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 7/2	Продаю на первой линии торговое помещение 98м. в помещение высокие потолки, три входа, два из них с дороги и один со двора, пол современная плитка, потолок армстронг, стены окрашены, торговый зал около 50-60м. Здание хорошо просматривается с дороги, большая автомобильная парковка, широкий фасад. Собственник физическое лицо. Реальному покупателю хороший торг.	98,0	102 041	9 999 999
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeshchenie_so_stabilnymiarendatorami 2426000715	Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 5	От собственника! Без комиссии! Продаю ГАБ 137,7м² на ул. Белинского, д 5 - 1 этаж - 1 линия - парковка - стабильные арендаторы - высокодоходный арендный поток - огромный пеший и автомобильный трафик - развитая инфраструктура - свой санузел Окажем содействие в покупке данного помещения в ипотеку. Рядом улицы: Лядова, Копылова, Индустриальная. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Андрей	137,7	196 078	27 000 000
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pryamaya_proda 81,3	Республика	Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии! Продам коммерческое помещение: по адресу	81,3	221 402	18 000 000

u/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_81.3_m_2_674869210	Татарстан, Казань, ул. Копылова, 1/2	г. Казань, ул. Копылова д. 1/2. Общая площадь: 81,3 м2. Готовый арендный бизнес, идеальный вариант для инвестиций. Первая линия. 1 этаж, отдельная входная группа. Парковка у здания. Хорошая развязка и удобные подъездные пути, высокий автомобильный и пешеходный трафик, что делает помещение максимально рентабельным для любой сферы деятельности. Имеется место для вывески. Напротив, расположен стадион Рубин, Парк культуры "Крылья Советов", рядом находятся улицы Тимирязева, Лядова. В шаговой доступности станция метро Авиастроительное и остановка общественного транспорта. В помещении есть такие коммуникации как: отопление, канализация, вода, электричество. В данный момент заключен договор аренды с надежным арендатором - давно и успешно работают, стабильно оплачивают аренду без задержек. Помещение с ремонтом. 1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.			
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.8_m_2_675684434	Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 6	Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии! Продам коммерческое помещение: по адресу г. Казань, ул. Белинского д. 6. Общая площадь: 44,8 м2. Помещение расположено в эпицентре густонаселенного спального района. Готовый арендный бизнес, идеальный вариант для инвестиций. Первая линия. 1 этаж, отдельная входная группа. Имеется место для вывески. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. В шаговой доступности станция метро Авиастроительное и остановка общественного транспорта, рядом стадион Рубин, Парк культуры "Крылья Советов" В помещении есть такие коммуникации как: отопление, канализация, вода, электричество. Помещение с ремонтом. 1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.	44,8	234 375	10 500 000
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/vysokodohodnyyarendnyy_biznes_45_m_2458196876	Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 6	От собственника! Без комиссии! Продам помещение 45 м² вблизи станции метро Авиастроительная на ул. Белинского д.6 - Тысячи людей ежедневно проходят в непосредственной близости с ним - Отдельный вход - Отличный обзор - Много места для вывески - Удобные подъездные пути - В помещении нет ни одной несущей стены - Три окна выходят на фасад, что позволяет разделить помещение на 3 отдельных помещения у каждого со своей входной группой. - Идеальный вариант для инвестиций! - В данный момент заключен договор аренды с надежным арендатором, давно и успешно работают, стабильно оплачивают аренду без задержек. Для увеличения потока аренды, можно разделить помещение на три, для этого готова и согласована входная группа. Рядом улицы: Индустриальная, Челюскина, Копылова. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Станислав	45,0	211 111	9 500 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 19.12.2022г. составляет **от 67 600 рублей за кв.м., до 234 375 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев.

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

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

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;
- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.);
- площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;
- местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;
- Район расположения недвижимости – колебания цен очень чувствительны к району расположения;
- Наличие/отсутствие и состояние отделки – существенным фактором цены недвижимости также является отделка и/или её отсутствие, а также её состояние;
- Класс качества недвижимости, этаж расположения, физическое состояние здания – также существенным образом на стоимость влияет класс качества недвижимости;

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

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

Предложений о продаже аналогичной недвижимости в Республике Татарстан и г. Казань достаточно для оценки большей части объектов оценки.

Срок экспозиции объектов недвижимости, информация по аналогам которой была выявлена оценщиком, не долгий, и составляет от 3 до 6 месяцев. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

необходимо провести с учетом наилучшего использования.

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

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

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

Физически возможные варианты использования.

Представленные к оценке объекты недвижимости имеют состояние пригодное для коммерческой эксплуатации, но зависят от окружающей инфраструктуры и не могут эксплуатироваться независимо от неё. Точные данные об окружающей инфраструктуре оценщику не доступны.

Законодательно разрешенное использование

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

Финансовая состоятельность

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

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

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

ВЫВОДЫ НЭИ

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

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

В соответствии с п.13, ФСО №VI, «Отчёт об оценке», в отчете об оценке должно содержаться описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки;

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

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

Сравнительный подход. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Изучение предложений о продаже коммерческой недвижимости выявило достаточное для применения Сравнительного подхода количество предложений. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход по отношению ко всем объектам оценки.

Затратный подход. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В данном случае, Затратный подход не применялся, так как оценивались встроенные помещения, по отношению к которым применять Затратный подход не рекомендуется. По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24А, ФСО№7 где сказано что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений», оценщиком было принято решение об отказе от применения Затратного подхода по отношению к указанным объектам.

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

В данном случае, Затратный подход не применялся, так как оценивались встроенные помещения, по отношению к которым применять Затратный подход не рекомендуется. По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24А, ФСО №7 где сказано что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений», оценщиком было принято решение об отказе от применения Затратного подхода по отношению к указанным объектам.

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

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

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах

лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке(п.22В, глава VII, ФСО №7);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Мониторинг цен предложений на коммерческую недвижимость свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки:

Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/zdanie_250_m_s_zu_na_super-trafike_2586504763	Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 2А	От собственника! Без комиссии! Продам здание с землёй на ул. Копылова 2а Въезд в Авиастроительный район! - Отдельно стоящее здание - Свой Су - Все коммуникации - Есть окна, здание светлое есть терраса! - Земля 6,9 сот + 1,5 сот (в аренде у города) - Вытяжка - Выгодное месторасположение - Бешеный Пешеходный и автомобильный трафик Примыкает к Парку Ленина! Рядом улица Белинского, Дементьева, Кошевого, Максимова. Один собственник. Все документы готовы. Возможна ипотека. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Станислав	250,0	67 600	16 900 000
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/torgovoe_pomeshchenie_na_pervoy lini_98m_250475922_6	Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 7/2	Продаю на первой линии торговое помещение 98м. в помещение высокие потолки, три входа, два из них с дороги и один со двора, пол современная плитка, потолок армстронг, стены окрашены, торговый зал около 50-60м. Здание хорошо просматривается с дороги, большая автомобильная парковка, широкий фасад. Собственник физическое лицо. Реальному покупателю хороший торг.	98,0	102 041	9 999 999
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodaetsya_pomeshchenie_so_stabilnyimiarendatorami_2_426000715	Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 5	От собственника! Без комиссии! Продаю ГАБ 137,7м² на ул. Белинского, д 5 - 1 этаж - 1 линия - парковка - стабильные арендаторы - высокодоходный арендный поток - огромный пеший и автомобильный трафик - развитая инфраструктура - свой санузел Окажем содействие в покупке данного помещения в ипотеку. Рядом улицы: Лядова, Копылова, Индустриальная. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Андрей	137,7	196 078	27 000 000
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/svobodnogo_nazn	Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 1/2	Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии! Продам коммерческое помещение: по адресу г. Казань, ул. Копылова д. 1/2. Общая площадь: 81,3 м2. Готовый арендный бизнес, идеальный вариант для инвестиций. Первая линия. 1 этаж, отдельная входная группа. Парковка у здания. Хорошая развязка и удобные подъездные пути, высокий автомобильный и пешеходный трафик, что делает помещение максимально рентабельным для любой сферы	81,3	221 402	18 000 000

acheniya 81.3 m 2 674869210		деятельности Имеется место для вывески. Напротив, расположен стадион Рубин, Парк культуры "Крылья Советов", рядом находятся улицы Тимирязева, Лядова. В шаговой доступности станция метро Авиастроительное и остановка общественного транспорта. В помещении есть такие коммуникации как: отопление, канализация, вода, электричество. В данный момент заключен договор аренды с надежным арендатором - давно и успешно работают, стабильно оплачивают аренду без задержек. Помещение с ремонтом. 1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.			
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44.8_m_2_675684434	Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 6	Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии! Продам коммерческое помещение: по адресу г. Казань, ул. Белинского д. 6. Общая площадь: 44,8 м2. Помещение расположено в эпицентре густонаселенного спального района. Готовый арендный бизнес, идеальный вариант для инвестиций. Первая линия. 1 этаж, отдельная входная группа. Имеется место для вывески. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. В шаговой доступности станция метро Авиастроительное и остановка общественного транспорта, рядом стадион Рубин, Парк культуры "Крылья Советов" В помещении есть такие коммуникации как: отопление, канализация, вода, электричество. Помещение с ремонтом. 1 взрослый собственник, без обременений. Продажа без посредника от собственника.	44,8	234 375	10 500 000
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/vysokodohodnyyarendnyy_biznes_45_m_2458196876	Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 6	От собственника! Без комиссии! Продам помещение 45 м² вблизи станции метро Авиастроительная на ул. Белинского д.6 - Тысячи людей ежедневно проходят в непосредственной близости с ним - Отдельный вход - Отличный обзор - Много места для вывески - Удобные подъездные пути - В помещении нет ни одной несущей стены - Три окна выходят на фасад, что позволяет разделить помещение на 3 отдельных помещения у каждого со своей входной группой. - Идеальный вариант для инвестиций! - В данный момент заключен договор аренды с надежным арендатором, давно и успешно работают, стабильно оплачивают аренду без задержек. Для увеличения потока аренды, можно разделить помещение на три, для этого готова и согласована входная группа. Рядом улицы: Индустриальная, Челюскина, Копылова. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Станислав	45,0	211 111	9 500 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 19.12.2022г. составляет **от 67 600 рублей за кв.м., до 234 375 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев.

Для расчётов стоимости объекта недвижимости были применены аналоги №№1-3, подходящие как по площадям, так и по расположению.

Аналоги №4 и №5 имеют очень высокую цену по отношению к остальным аналогам, в связи с чем потенциальный покупатель будет их рассматривать в последнюю очередь.. Аналог №6 дублирует Аналог №5.

Оценка нежилых помещений. Введение корректировок к цене аналога зданий (улучшений).

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- условия продажи;
- на дату продажи (оферты);
- объем передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- на разницу в площади (фактор масштаба);
- на различие в местоположении;
- на этаж расположения объекта оценки;
- на различие в качестве отделки (физическое состояние);
- на наличие дополнительных улучшений;

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.

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 большей стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды» в нашем случае все объекты недвижимости находятся в собственности.

Поправка на торг:

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание. Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры иногда приводят к положительному результату для покупателя. Поправка на снижение цены в процессе торга для нежилых помещений осуществлялась в соответствии с таб. 201, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.460, таб.448:

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

В соответствии с изложенной выше таблицей, величина скидки на торг составляет -9%

Корректировка на различие в площади

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки. Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁴. Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90 \times \ln(P),$$

где:

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

П – общая площадь объекта, м².

Местоположение:

Корректировка на местоположение – это корректировка на расположение объекта оценки относительно первой линии. Объекты, расположенные на первой линии имеют большую проходимость, большую посещаемость, относительно объектов расположенных на второй линии. В данном случае аналоги были подобраны таким образом, что корректировка не требовалась.

Состояние отделки:

Состояние отделки у аналогов и объектов оценки может быть разным, в связи с чем для некоторых объектов оценки вводился поправочный коэффициент, в соответствии с показателями изложенными в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.432, таб.408:

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

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

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

Класс качества недвижимости:

Класс качества недвижимости у аналогов и объектов оценки может быть разным, в связи с чем для некоторых объектов оценки вводился поправочный коэффициент, в соответствии с показателями изложенными в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.399, таб.330:

Таблица 330. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1.00	1.16	1.23
	Класс В	0.86	1.00	1.06
	Класс С	0.81	0.94	1.00

Этаж расположения:

Этаж расположения у аналогов и объектов оценки может быть разным, в связи с чем для некоторых объектов оценки вводился поправочный коэффициент, в соответствии с показателями изложенными в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.382, таб.291:

Таблица 291. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города-миллионники (за исключением гг.Москва, Санкт-Петербург), продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,32	1,42
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,18	1,28
	цоколь	0,76	0,84	1,00	1,08
	подвал	0,70	0,78	0,93	1,00

Наличие отдельного входа:

В данном случае корректировка не требовалась.

Тип площади:

В данном случае корректировка не требовалась.

Пешеходный трафик:

Стоимость объекта торговой недвижимости кроме всего прочего также зависит от пешеходного трафика. В данном случае объект оценки находится в зоне более низкого трафика по сравнению с объектами-аналогами, находящимися в зоне высокого, интенсивного пешеходного трафика. Для учёта качества трафика необходимо вводить корректировочные коэффициенты, которые были взяты из издания «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.280, таб.173:

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

Таблица 173. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,82	0,80	0,84

Тип недвижимости:

Недвижимость может из себя представлять как помещения, так и отдельно стоящие здания, для учёта указанной характеристики были применены корректирующие коэффициенты изложенные в «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» Л.А. Лейфер, Нижний Новгород 2021 год, стр.351, таб.247:

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁶

Таблица 247. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,89	0,81	0,96
2	Санкт-Петербург	0,97	0,90	1,05
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,95	0,88	1,03
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,87	0,79	0,94

Расчет стоимости нежилых помещений:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, пом. 1001, кадастровый номер 16:50:220539:795	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_s_zu_na_super-trafike_2586504763	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_na_pervoy lini 98m 2 504759226	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_so_stabilnymiarendatorami_2426000715
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 2А	Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 7/2	Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 5
Площадь, кв.м.	412,4	250,0	98,0	137,7
Стоимость всего объекта		16 900 000	9 999 999	27 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		67 600	102 041	196 078
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,0%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		61 516,00	92 857,31	178 430,98
Разница площади (Фактор масштаба)	412,40	250,00	98,00	137,70
Корректировка, %	1 315,02	-3,31%	-8,95%	-6,98%
Стоимость с учётом корректировки, руб		59 479,82	84 546,58	165 976,50
Состояние отделки	Отделка "Стандарт"	без отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		26,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		74 944,57	84 546,58	165 976,50
Этаж	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		74 944,57	84 546,58	165 976,50
Класс качества недвижимости	В	В	В	В
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		74 944,57	84 546,58	165 976,50
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Отдельностоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %		-9,89%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		67 532,55	84 546,58	165 976,50
Тип площади	Торговая	Торговая	Торговая	Торговая
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		67 532,55	84 546,58	165 976,50
Пешеходный трафик	низкий	высокий	высокий	высокий
Корректировка, %		-25,00%	-25,00%	-25,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		50 649,41	63 409,94	124 482,38
Валовая корректировка		73,20%	42,95%	40,98%
Расчётная величина		1,37	2,33	2,44
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		69 389,69	147 745,16	303 737,01
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		84 833		
Стоимость всего объекта оценки, руб.		34 985 129		
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		34 985 000		

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 19.12.2022 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.
1	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, кадастровый номер 16:50:220539:795;	412,4	29 154 166,67	5 830 833,33

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАЗАНСКИЙ ГАСТРОНОМ» ПО СОСТОЯНИЮ НА 19.12.2022Г.

СОСТАВЛЯЕТ: 34 985 000 (ТРИДЦАТЬ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ДЕВЯТЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 5 830 833,33 (ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ВОСЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ТЫСЯЧ ВОСЕМЬСОТ ТРИДЦАТЬ ТРИ РУБЛЯ 33 КОПЕЙКИ) РУБЛЕЙ НДС

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно
1	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, кадастровый номер 16:50:220539:795;	412,4	29 154 166,67	5 830 833,33	34 985 000
ИТОГО		412,4	29 154 166,67	5 830 833,33	34 985 000

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



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

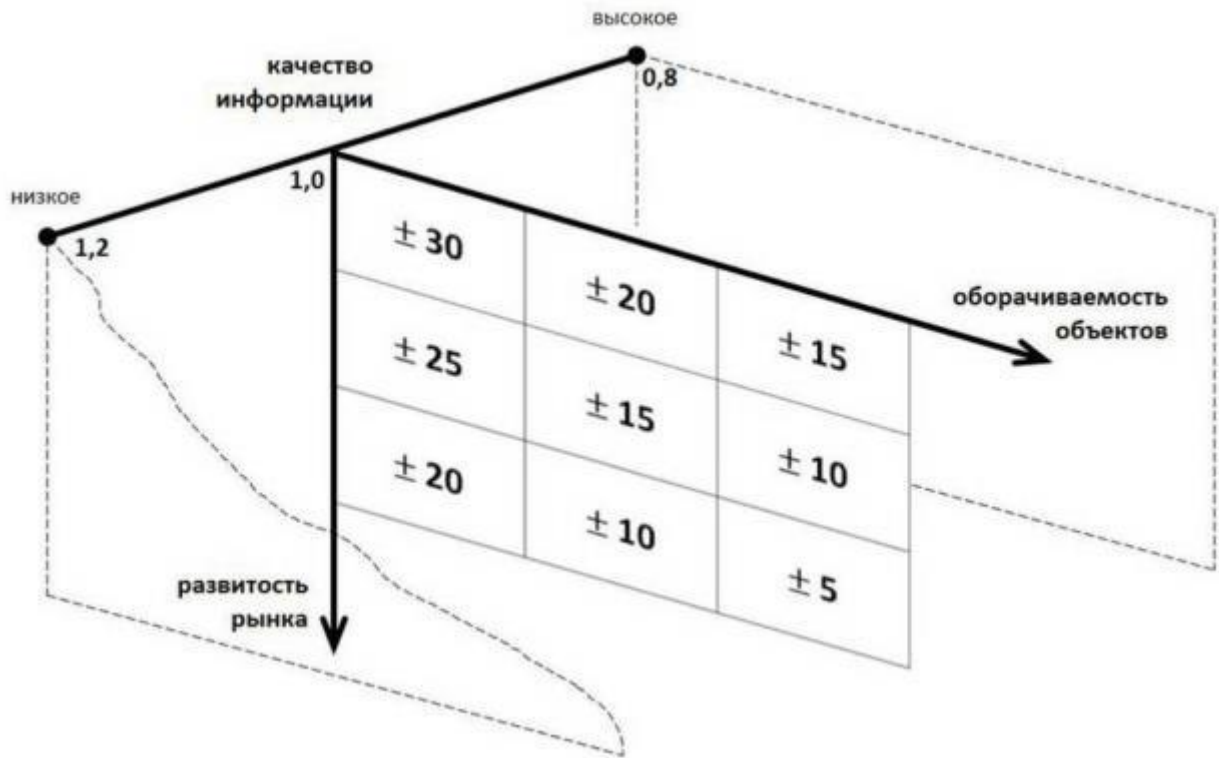
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы;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

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

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

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

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



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

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

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

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

Исходя из Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, учитывая особенности объекта оценки, его характеристики и возможности использования, Оценщиком был сделан расчет возможных границ итоговой стоимости объекта оценки который составил +/-10%.

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

№ п/п.	Наименование объекта	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно	Верхняя граница интервала стоимости, руб	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
1	Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, общая площадь 412,4 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Олега Кошевого, д. 6, кадастровый номер 16:50:220539:795;	34 985 000	38 483 500	31 486 500
	ИТОГО	34 985 000	38 483 500	31 486 500

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

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

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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:

Помещение					Всего листов выписки: 5
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2			
19.12.2022г.					
Кадастровый номер:		16:50:220539:795			
Номер кадастрового квартала:		16:50:220539			
Дата присвоения кадастрового номера:		23.10.2017			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 10367; Условный номер 16:50:01:00179:001:0007			
Адрес:		Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Олега Кошевого, дом 6, помещение 1001			
Площадь:		412.4			
Назначение:		Нежилое			
Наименование:		Нежилые помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1			
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:		14861502.09			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:220539:83			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		инициалы, фамилия	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
<div>Сертификат: 6457512740043383109200338139833906360 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</div>					

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
19.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:220539:795			
Сведения о кадастровом инженерере:			
11113, Карюмов Ильфяр Анасович, 119-709-199 87, 29.03.2022, 1105, СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:220539:795, 1- 2980, 2022-03-20			
данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.			
Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя).			
Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524			

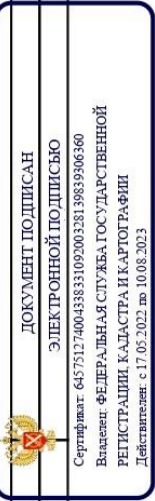
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 6457512740043833109200328139839306360	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
		инициалы, фамилия	

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

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
19.12.2022г.				
Кадастровый номер:		16:50:220539:795		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/327/2010-461 25.11.2010 00:00:00	
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:	25.11.2010 00:00:00		
	номер государственной регистрации:	16-16-01/327/2010-461		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426		
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009		
		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009		
		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010		
	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	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 6457512740043833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
19.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:220539:795			
4	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:		
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	Дата государственной регистрации:	21.12.2021 12:50:34	
	номер государственной регистрации:	16:50:220539:795-16/203/2021-4	
	срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.12.2021 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "ТАНДЕР", ИНН: 2310031475	
	основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей КзФ/49863/21, выдан 15.12.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
<div><div></div><div>полное наименование должности</div></div> <div><div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</div><div>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</div></div> <div><div>инициалы, фамилия</div></div>			



Сертификат: 64575127400-4383310920032813983906360
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
19.12.2022г.			
Кадастровый номер: 16:50:220539:795			
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 6457512740043833109200328139839306360 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Курс

Оформлено 6 листов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
Помещения
<i>(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителном падеже)</i>
Общие сведения о кадастровых работах
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:220539:795
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ОГРН: 5077746957426, ИНН: 7716580524
3. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества): Каюмов Ильфар Анасович Страховой номер индивидуального лицевого счета: 119-709-199 87 Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 1105, «01» ноября 2016 г. Контактный телефон: +79276709300 Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6 kadastrovedelo@mail.ru Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ООО "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО" Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы: Договор подряда на выполнение кадастровых работ, № 1- 2980, «20» марта 2022 г. Дата подготовки технического плана (число, месяц, год): «29» марта 2022 г.

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа				Реквизиты документа		
1	2				3		
1	Проектная документация				4-1/22, ООО "ПРИС МЕТКОН", 01.01.2022		
2	Акт комиссии по приёмке в эксплуатацию				б/н, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 28.03.2022		
3	распоряжение о согласовании перепланировки				5258р, Исполнительный комитет муниципального образования города Казани, 13.10.2021		
4	Абрис 1-го этажа				б/н, 25.03.2022		
5	Выписка из ЕГРН на помещение				99/2022/445440838, ФГИС ЕГРН, 25.01.2022		
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на « » г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	-	-	-	-	-	-
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерений		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Дальномер лазерный Leica DISTO D2		38321-08, до 25.01.2023г.		№ С-АКЗ/26-01-2022		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	-						
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении							
5.1. Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении							
№ п/п	Кадастровый номер помещения						
1	2						
-	-						

Исходные данные		
5.2. Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
-	-	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
-	-	-

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	16:50:220539:795
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	-
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:220539
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах (в составе) которого расположен объект недвижимости	16:50:220539:83
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1, Этаж
	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	пом. 1001
7	Адрес объекта недвижимости	-
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	« ____ » _____ г.
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
8	Назначение объекта недвижимости	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
9	Наименование объекта недвижимости	-
10	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
11	Материал наружных стен здания	-
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-
	Год завершения строительства объекта недвижимости	-
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	412,4
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	-
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	-
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-

17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	-
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	-
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	-

Заключение кадастрового инженера

Данный технический план сформирован с целью внесения изменений в сведения об объекте с кадастровым 16:50:220539:795 в связи с внутренней перепланировкой.

По сравнению со сведениями ЕГРН (410.6 кв.м.) общая площадь помещения увеличилась на 1.8 кв.м в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей. Фактически общая площадь помещения после проведения работ по перепланировке составляет 412.4 кв.м.

Данный технический план сформирован на основании Проектной документации №4-1/22-КР от 01.01.2022г.

План части этажа указан на основании Абриса б/н от 25.03.2022г.

Договор подряда на выполнение кадастровых работ №1-2980 от 20.03.2022г.

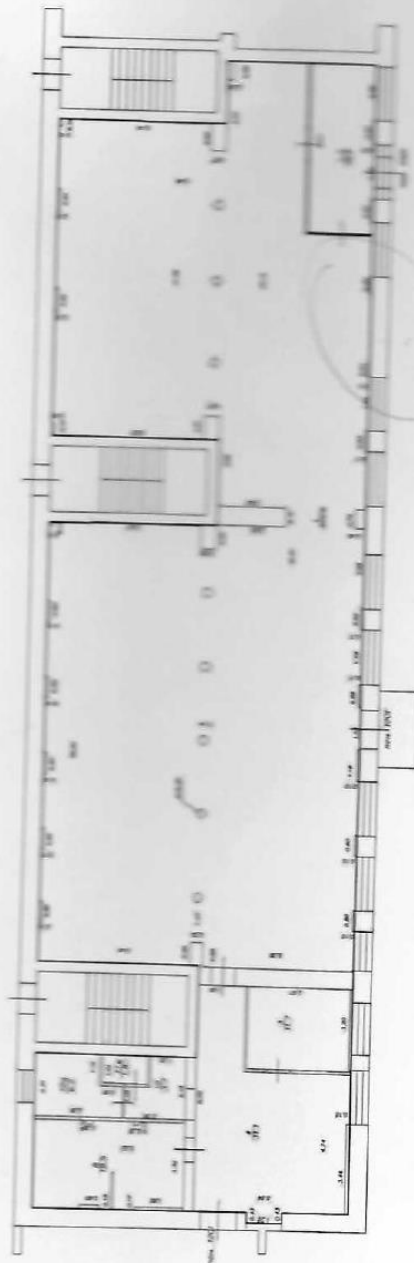
Кадастровый инженер (представитель организации Общество с ограниченной ответственностью "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО" - Каюмов Ильфар Анасович СНИЛС кадастрового инженера - 119-709-199 87 Номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность - 11113 Телефон кадастрового инженера - 88432453567 Почтовый адрес - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, дом 6. Адрес электронной почты - kadaastrovoedelo@mail.ru Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ - ООО "КАДАСТРОВЕ ДЕЛО" Адрес местонахождения юридического лица - РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д.6 Адрес электронной почты - kadaastrovoedelo@mail.ru ОГРН - 1121690025709 ИНН - 1657117102 Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер - "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья"

Технический план подготовил кадастровый инженер Каюмов Ильфар Анасович, являющийся членом СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" (дата вступления в СРО "01" ноября 2016 г. , уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ N 1105). Сведения о СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья" содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи от "21" октября 2016 г. N 009).

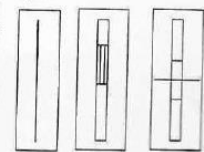
Технический план помещения

План части этажа

1 этаж



Условные обозначения



часть границы геометрической фигуры существующего помещения



стена с проемом



стена с окном



стена с дверью и окном



стена с дверью



лестничная клетка



Масштаб 1:200

Фотографии объектов оценки



Аналоги и мониторинг

13

Письма

2) W

авито

Купит

3д X

Торги

Прод

Своб

Своб

Высо

Скан

Улиц

www.avito.ru

Здание 250 м² с 3/У на Супер-Трафике в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Ка...

16 900 000

APP Казань

8 958 745-63-16

Написать сообщение

Здание 250 м² с 3/У на Супер...

16 900 000

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 2А

Авиастроительная до 5 мин.

Северный вокзал 16–20 мин.

Яшьлек от 31 мин.

Скрыть карту

Описание

От собственника! Без комиссии!

Сообщения

12

Письма

2) W

авито

Купит

Тор X

Прод

Своб

Своб

Высо

Скан

Улиц

www.avito.ru

Торговое помещение на первой линии 98м в Казани | Продажа коммерческой недвижимости...

9 999 999

Константин

8 958 720-62-20

Торговое помещение на первой линии 98м

9 999 999

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 7/2

Авиастроительная до 5 мин.

Северный вокзал 16–20 мин.

Яшьлек от 31 мин.

Скрыть карту

Описание

Сообщения

11

Письмо

(2) WhatsApp

авито.к

Купить

Прог. X

Свобод

Свобод

Высоко

Скачать

Улица К

www.avito.ru

Продаётся помещение со стабильными арендаторами в Казани | Продажа коммерческой нед...

27 000 000

APP Казань

8 958 745-63-16

Продаётся помещение со стабильными ...

27 000 000

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 5

Авиастроительная 5 мин.

Северный вокзал 16–20 мин.

Яшьлек 31 мин.

Скрыть карту

Описание

От собственника! Без комиссии!

Свободного назначения, 81.3 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани |...

18 000 000

Ольга

8 958 746-51-45

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Копылова, 1/2

Авиастроительная 5 мин.

Северный вокзал 11–15 мин.

Яшьлек 31 мин.

Скрыть карту

Сообщения

Отчёт №1776-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»
Стр. 65/71

9

Письмо «П...

(2) WhatsApp

я. авито казань

Купить ком...

Свободн...

Высокодоход...

Скачать ф...

Улица Копл...

www.avito.ru

Свободного назначения, 44.8 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани |...

Свободного назначения, 44.8 м² 10 500 000

Ольга 8 958 745-48-88

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 6

- Авиастроительная 5 до 5 мин.
- Северный вокзал 21–30 мин.
- Яшьлек 31 мин.

Скрыть карту

Описание

Прямая Продажа! Собственник! Без комиссии!

Сообщения

8

Письмо «пер...

(2) WhatsApp

я. авито казань

Купить комм...

Высокодоход...

Скачать файл

Улица Копыл...

www.avito.ru

Высокодоходный Арендный бизнес 45м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в...

Высокодоходный Арендный бизнес 45м² 9 500 000

APP Казань 8 958 745-63-16

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Белинского, 6

- Авиастроительная 5 до 5 мин.
- Северный вокзал 21–30 мин.
- Яшьлек 31 мин.

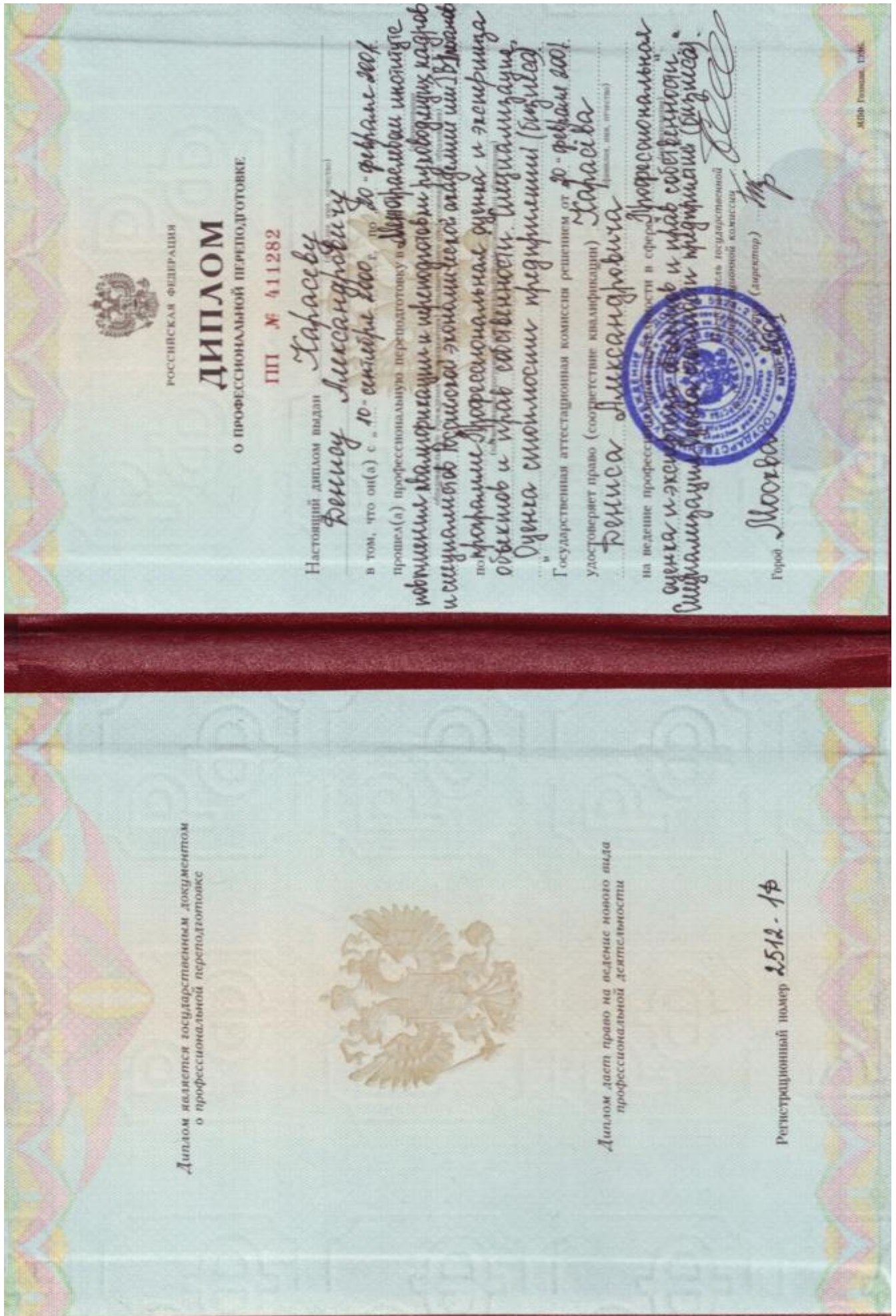
Скрыть карту

Описание

От собственника! Без комиссии!

Сообщения





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

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

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



«29» марта 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/500014/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500014/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** АО «Аналитика Право Сервис»
Россия, 420107, РТ, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515
ИНН: 1653017770, КПП: 165501001
2. **СТРАХОВЩИК:** АО «АльфаСтрахование»
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «31» марта 2022 г. по 24:00 часов «30» марта 2023 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»



(Брюханова Р.Ф.)

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

тел./факс: (495)788 0 999

alfastrah.ru



г. Казань, Россия

«27» мая 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4991R/776/500017/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R/776/500017/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Карасёв Денис Александрович
420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26
ИНН: 165700663606

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «28» мая 2022 г. по 24:00 часов «27» мая 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

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

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность №4971/22N от 18.05.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Насыбуллова Лиана Ирековна
Тел. 8 (843) 210-03-03, доб.159 электронная почта: NasybullovaLI@alfastrah.ru

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

8 800 333 0 999, alfastrah.ru