

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»  
Адрес: 420107, г. Казань, ул. Островского, д.67, оф.515  
р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка»  
к/с 30101810745374525104, БИК 044525104  
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: 14.02.2024г.

Дата составления отчета: 14.02.2024 г.

Отчёт №1842-ОН

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....</b>	<b>9</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ). .....</b>	<b>11</b>
<b>5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ. ....</b>	<b>12</b>
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ. ....</b>	<b>13</b>
<b>7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ. ....</b>	<b>14</b>
<b>8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>19</b>
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ. ....</b>	<b>21</b>
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>44</b>
<b>9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>45</b>
<b>9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ....</b>	<b>45</b>
<b>9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>45</b>
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>66</b>
<b>11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ .....</b>	<b>67</b>
<b>12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ</b>	<b>68</b>
<b>13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....</b>	<b>70</b>

**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 07.02.2024г., 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 объёме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

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

**СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «КАЗАНСКИЙ ГАСТРОНОМ» ПО СОСТОЯНИЮ НА 14.02.2024Г. СОСТАВЛЯЕТ: 285 910 000 (ДВЕСТИ ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ДЕСЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 47 651 666,66 (СОРОК СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 66 КОПЕЕК) 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	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9	24 651 666,67	4 930 333,33	29 582 000
2	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет	789,2	36 725 000,00	7 345 000,00	44 070 000

	Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;				
3	встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж 1, антресольный, номера на поэтажном плане 1 этажа №№1-105, антресоли №№1-35, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6	176 881 666,67	35 376 333,33	212 258 000
	<b>ИТОГО</b>	<b>4 235,7</b>	<b>238 258 333,34</b>	<b>47 651 666,66</b>	<b>285 910 000</b>

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

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки;</b>					
<b>Объекты оценки с указанием характеристик</b>	<p>1. Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;</p> <p>2. Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19</p> <p>3. Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;</p>				
<b>Собственник объекта оценки</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»				
<b>Основание проведения оценки</b>	Договор №09/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 07.02.2024г.				
<b>Вид определяемой стоимости</b>	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				
<b>Цель оценки</b>	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»				
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<p>1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</p> <p>3) дата оценки: 14.02.2024г.;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.</p>				
<b>Правоподтверждающие документы</b>	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту				
<b>Дата оценки</b>	14.02.2024 г.				
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	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.				
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;</b>					
№ 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	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9	Не применялся	29 582 000	Не применялся
2	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	789,2	Не применялся	44 070 000	Не применялся
3	встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж 1, антресольный, номера на поэтажном плане 1 этажа №№1-105, антресоли №№1-35, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6	Не применялся	212 258 000	Не применялся

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 285 910 000 (ДВЕСТИ ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ДЕСЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 47 651 666,66 (СОРОК СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 66 КОПЕЕК) 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	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9	24 651 666,67	4 930 333,33	29 582 000
2	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв. № 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	789,2	36 725 000,00	7 345 000,00	44 070 000
3	встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж 1, антресольный, номера на поэтажном плане 1 этажа №№1-105, антресоли №№1-35, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6	176 881 666,67	35 376 333,33	212 258 000
		<b>4 235,70</b>	<b>238 258 333,34</b>	<b>47 651 666,66</b>	<b>285 910 000</b>

**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.

1.

<b>Объекты оценки, включая права на объект оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;</li> <li>2. Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19</li> <li>3. Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;</li> </ol>
<b>Права на объект оценки</b>	Общая долевая собственность
<b>Цель оценки</b>	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»
<b>Вид стоимости</b>	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
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</li> <li>2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</li> <li>3) дата оценки: 14.02.2024г.;</li> <li>4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.</li> </ol>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	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.
<b>Дата оценки</b>	14.02.2024г.
<b>Специальные допущения</b>	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл. II, ФСО III от 14.04.2022г)
<b>Иные существенные допущения</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для</p>

	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.
<b>Ограничения оценки</b>	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.
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	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.
<b>Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;</b>	На бумажном носителе.
<b>Прочая информация</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Срок проведения оценки</b>	5 рабочих дней
<b>Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя</b>	Стоимость работ: конфиденциальная информация, НДС не облагается.

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

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

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

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

<b>Заказчик</b>	
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
<b>Оценщик</b>	
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/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	<a href="mailto:karassev-ne@yandex.ru">karassev-ne@yandex.ru</a>
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.
<b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:</b>	
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/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369, р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка», к/с 30101810745374525104, БИК 044525104.
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
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](http://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, утверждённым 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); (b) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

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

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

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

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

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

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

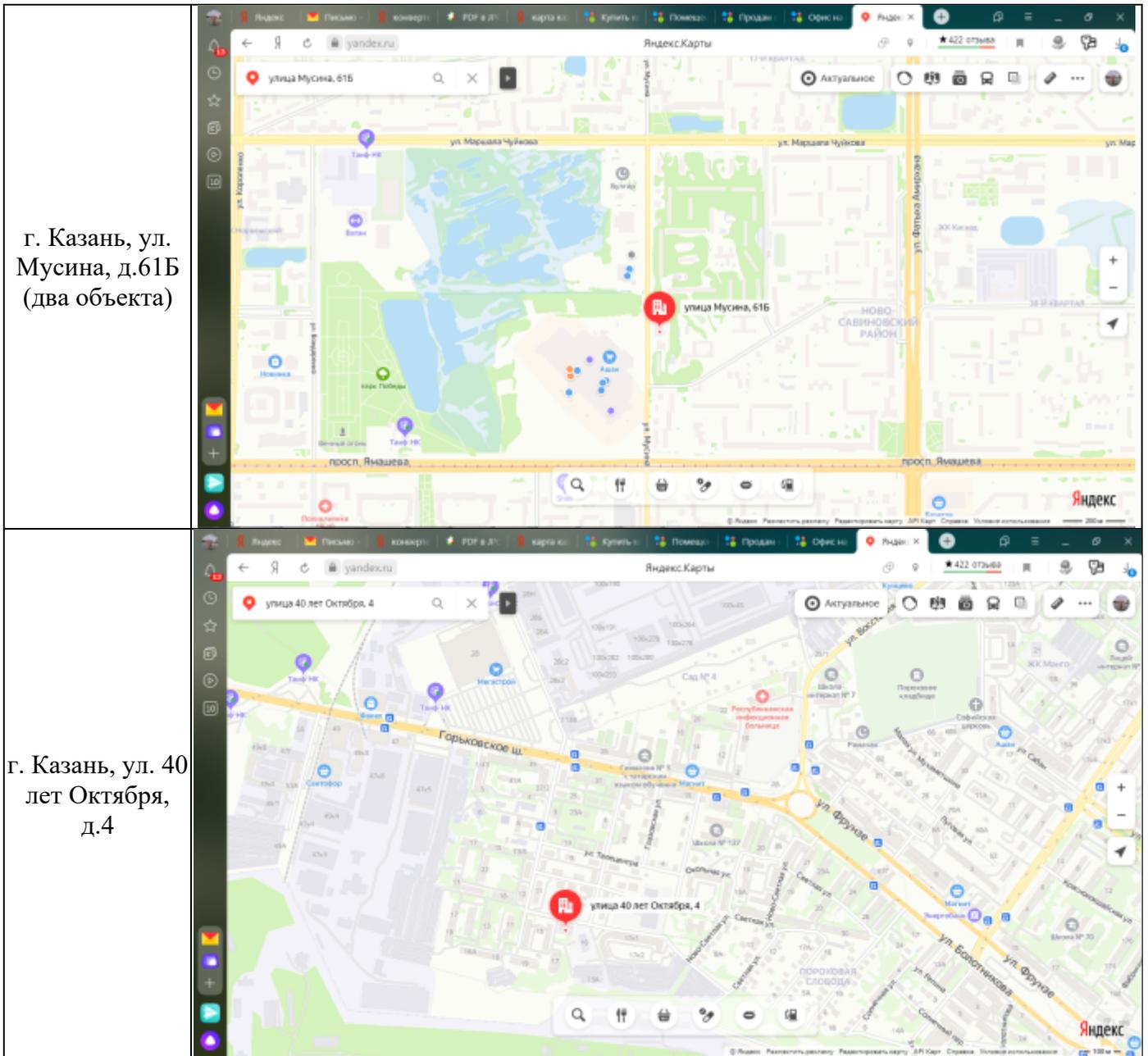
## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки – три объекта недвижимости:

- Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;
- Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв. № 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;
- Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;

принадлежащих владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Казанский гастроном». Оцениваемое помещение относится к офисно-торговым объектам и сходным типам объектов недвижимости. Помещения эксплуатируются в качестве магазинов.

Адрес	Местоположение
г. Казань, Ново-Савиновский район, пр. Ямашева, дом 54 корп. 3, кадастровый номер № 16:50:110417:8873 (локальное расположение)	
г. Казань, Ново-Савиновский район, пр. Ямашева, дом 54 корп. 3, кадастровый номер № 16:50:110417:8873 (глобальное расположение в черте города)	



г. Казань, ул.  
Мусина, д.61Б  
(два объекта)

г. Казань, ул. 40  
лет Октября,  
д.4

Краткое описание объектов оценки:

№ п.п.	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.
1	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9
2	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	789,2
3	Встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж № 1, антресоль №1, адрес объекта: РФ, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6
<b>ИТОГО</b>		<b>4 235,70</b>

## **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.**

**Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события**

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

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

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

Лидерство стран Западной Европы, США и Японии (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с

**Отчёт №1842-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей  
ЗПИФ недвижимости «Казанский гастроном»**

США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в других странах в ход идет распространение экономической и финансовой зависимости, устранение или подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества этих стран, разжигание межнациональной и религиозной розни, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

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

Сегодня самым значимым фактором риска для мировой экономики являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, в США: дефицит энергии и ресурсов, структурный кризис экономики, инфляция и рецессия, огромные госдолги, дефицит госбюджетов и высокая вероятность дефолта, социальное расслоение и политический раскол общества.

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

## Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

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

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~73830 руб. +13,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,7

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	<b>в 2,6р</b> (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	<b>+26,5</b>
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. Хоз (доля – около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-7,1
	- Добыча полезных ископаемых (доля – около 20,1%)		+6,1
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-6,8
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		+42,2
	- одежды		+24,7
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-0,7
	- химические производства (около 2,9%)		-56,1
	- металлургическое производство (около 4,7%)		-20,1
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		<b>в 3,3р</b>
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		<b>в 2,1р</b>
	- Строительных (доля – около 2,4%), в том числе:		+85,7
	- строительство зданий,		+71,5
	- строительство инженерных сооружений		+53,5
	- Торговля оптовая (доля – около 10,1%)		+13,8
	- торговля розничная (доля – около 1,8%)		-8,1
	- Транспортировка и хранение (доля – около 6,4%)		+29,9
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	+3,3	+23,2

	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на <b>01.12.</b>	<b>+10,0</b>	<b>+24,5</b>
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. Кредитам (доля ~ 53%)	<b>+18,1</b>	<b>+30,5</b>
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	<b>0,4%</b>	<b>0,4%</b>
19.	Международные резервы ( <b>ЗВР</b> ), на <b>22.12.23г.:</b> 593,4 млрд. долл. США	-7,7	+2,0
20.	<b>Фонд национального благосостояния</b> на <b>01.12.23г.:</b> 13,4 трлн. руб. или <b>151,1</b> млрд. долл. США ( <b>9,0 %</b> от ВВП)	<b>-18,8</b>	<b>+17,5</b>
21.	<b>Государственный внешний долг</b> , на <b>01.12.23г.</b> 53,3 млрд. долл. США	<b>-3,9</b>	<b>-7,2</b>
	Другие показатели	2022	10.01.2024
22.	<b>Ключевая ставка</b> ЦБР с <b>18.12.23г.</b> , %	<b>+8,5</b>	<b>+16,0</b>
23.	Курс рубля к доллару США по данным <b>Московской биржи</b>	<b>58,95</b>	<b>89,92</b>
24.	Нефть <b>Brent</b> (Urals ~ Brent *0,89)	<b>93,09</b>	<b>78,14</b>

### Выводы и перспективы российской экономики

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

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

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

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

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а

также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

### **Тенденции на рынке недвижимости**

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

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- торговых помещений и зданий – на 4%,
- административных помещений и зданий – на 2%,
- складских помещений и зданий – на 6%,
- производственных помещений и зданий – на 3%.

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

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

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

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

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

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

### **Перспективы рынка недвижимости**

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

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

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

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

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

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

Приложение 2

**Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве  
по данным <https://rosreestr.gov.ru/>**

№	Субъект Российской Федерации	Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика	янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика
1.	<b>Российская Федерация</b>	<b>533 651</b>	<b>675 375</b>	<b>1,27</b>	<b>403 245</b>	<b>622 818</b>	<b>1,54</b>
2.	<b>Всего по Центральному ФО</b>	<b>197 863</b>	<b>219 271</b>	<b>1,11</b>	<b>125 806</b>	<b>197 195</b>	<b>1,57</b>
3.	Белгородская область	1 624	1 848	1,14	1 471	1 808	1,23
4.	Брянская область	1 986	2 455	1,24	1 599	2 255	1,41
5.	Владимирская область	1 963	2 676	1,36	1 310	2 274	1,74
6.	Воронежская область	8 662	11 009	1,27	8 096	10 578	1,31
7.	Ивановская область	1 200	2 258	1,88	588	1 775	3,02
8.	Калужская область	2 859	2 794	0,98	2 342	2 617	1,12
9.	Костромская область	734	1 282	1,75	664	1 268	1,91
10.	Курская область	956	1 499	1,57	912	1 467	1,61
11.	Липецкая область	1 645	1 496	0,91	1 457	1 485	1,02
12.	Московская область	64 351	54 605	0,85	13 860	45 897	3,31
13.	Орловская область	1 551	1 473	0,95	1 530	1 414	0,92

14.	Рязанская область	3 699	5 175	<b>1,40</b>	2 714	4 827	<b>1,78</b>
15.	Смоленская область	1 816	2 237	<b>1,23</b>	1 589	2 117	<b>1,33</b>
16.	Тамбовская область	1 236	1 741	<b>1,41</b>	1 221	1 671	<b>1,37</b>
17.	Тверская область	1 869	2 770	<b>1,48</b>	1 823	2 707	<b>1,48</b>
18.	Тульская область	3 426	6 190	<b>1,81</b>	2 627	5 436	<b>2,07</b>
19.	Ярославская область	3 281	3 793	<b>1,16</b>	2 564	3 513	<b>1,37</b>
20.	Москва	95 005	113 970	<b>1,20</b>	79 439	104 086	<b>1,31</b>
<b>21.</b>	<b>Всего по Северо-Западному ФО</b>	<b>77 956</b>	<b>78 891</b>	<b>1,01</b>	<b>53 840</b>	<b>71 438</b>	<b>1,33</b>
22.	Республика Карелия	1 137	1 704	<b>1,50</b>	1 093	1 673	<b>1,53</b>
23.	Республика Коми	612	1 472	<b>2,41</b>	610	1 472	<b>2,41</b>
24.	Архангельская область	3 599	4 019	<b>1,12</b>	1 049	3 654	<b>3,48</b>
25.	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26.	Вологодская область	2 114	2 720	<b>1,29</b>	1 678	2 606	<b>1,55</b>
27.	Калининградская область	4 759	6 205	<b>1,30</b>	3 479	6 026	<b>1,73</b>
28.	Мурманская область	0	2		0	2	
29.	Новгородская область	809	1 051	<b>1,30</b>	663	1 028	<b>1,55</b>
30.	Псковская область	723	1 559	<b>2,16</b>	681	1 519	<b>2,23</b>
31.	Санкт-Петербург	48 055	43 597	<b>0,91</b>	31 065	38 086	<b>1,23</b>
32.	Ленинградская область	16 148	16 562	<b>1,03</b>	13 522	15 372	<b>1,14</b>
<b>33.</b>	<b>Всего по Южному ФО</b>	<b>50 450</b>	<b>88 456</b>	<b>1,75</b>	<b>44 786</b>	<b>82 249</b>	<b>1,84</b>
34.	Республика Адыгея	908	1 849	<b>2,04</b>	511	1 666	<b>3,26</b>
35.	Республика Калмыкия	335	433	<b>1,29</b>	310	315	<b>1,02</b>
36.	Краснодарский край	27 905	49 646	<b>1,78</b>	26 945	49 258	<b>1,83</b>
37.	Астраханская область	925	3 008	<b>3,25</b>	820	2 963	<b>3,61</b>
38.	Волгоградская область	4 182	7 453	<b>1,78</b>	3 818	6 839	<b>1,79</b>
39.	Ростовская область	11 172	19 889	<b>1,78</b>	10 386	18 662	<b>1,80</b>
40.	Республика Крым	4 507	5 422	<b>1,20</b>	1 670	1 869	<b>1,12</b>
41.	Севастополь	516	756	<b>1,47</b>	326	677	<b>2,08</b>
<b>42.</b>	<b>Всего по Северо-Кавказскому ФО</b>	<b>11 654</b>	<b>16 212</b>	<b>1,39</b>	<b>8 176</b>	<b>14 245</b>	<b>1,74</b>
43.	Республика Дагестан	1 667	695	<b>0,42</b>	295	95	<b>0,32</b>
44.	Республика Ингушетия	25	115	<b>4,60</b>	24	115	<b>4,79</b>
45.	Кабардино-Балкарская Республика	873	2 253	<b>2,58</b>	245	1 593	<b>6,50</b>
46.	Карачаево-Черкесская Республика	0	61		0	61	
47.	Республика Северная Осетия - Алания	1 772	1 513	<b>0,85</b>	1 280	1 287	<b>1,01</b>
48.	Чеченская Республика	28	60	<b>2,14</b>	0	12	
49.	Ставропольский край	7 289	11 515	<b>1,58</b>	6 332	11 082	<b>1,75</b>
<b>50.</b>	<b>Всего по Приволжскому ФО</b>	<b>67 587</b>	<b>102 629</b>	<b>1,52</b>	<b>59 718</b>	<b>96 222</b>	<b>1,61</b>
51.	Республика Башкортостан	8 502	14 853	<b>1,75</b>	7 397	13 207	<b>1,79</b>
52.	Республика Марий Эл	2 198	2 562	<b>1,17</b>	2 130	2 548	<b>1,20</b>
53.	Республика Мордовия	633	1 433	<b>2,26</b>	630	1 433	<b>2,27</b>
54.	Республика Татарстан	14 255	17 163	<b>1,20</b>	11 310	14 548	<b>1,29</b>
55.	Удмуртская Республика	6 466	8 541	<b>1,32</b>	6 466	8 541	<b>1,32</b>
56.	Чувашская Республика - Чувашия	3 785	5 903	<b>1,56</b>	3 666	5 867	<b>1,60</b>
57.	Кировская область	1 585	3 263	<b>2,06</b>	1 508	3 136	<b>2,08</b>
58.	Нижегородская область	4 935	11 304	<b>2,29</b>	4 774	10 503	<b>2,20</b>
59.	Оренбургская область	2 642	3 745	<b>1,42</b>	2 641	3 745	<b>1,42</b>
60.	Пензенская область	5 335	6 477	<b>1,21</b>	4 228	6 279	<b>1,49</b>
61.	Пермский край	6 704	10 547	<b>1,57</b>	6 601	10 515	<b>1,59</b>
62.	Самарская область	5 294	8 996	<b>1,70</b>	3 234	8 303	<b>2,57</b>
63.	Саратовская область	1 951	3 745	<b>1,92</b>	1 874	3 500	<b>1,87</b>
64.	Ульяновская область	3 302	4 097	<b>1,24</b>	3 259	4 097	<b>1,26</b>
<b>65.</b>	<b>Всего по Уральскому ФО</b>	<b>45 240</b>	<b>74 727</b>	<b>1,65</b>	<b>38 721</b>	<b>73 179</b>	<b>1,89</b>
66.	Курганская область	1 270	2 330	<b>1,83</b>	1 270	2 330	<b>1,83</b>
67.	Свердловская область	20 337	33 191	<b>1,63</b>	14 394	32 175	<b>2,24</b>
68.	Тюменская область	14 988	25 201	<b>1,68</b>	14 818	24 791	<b>1,67</b>
69.	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 848	3 576	<b>1,94</b>	1 705	3 576	<b>2,10</b>
70.	Ямало-Ненецкий АО	250	1 031	<b>4,12</b>	231	1 031	<b>4,46</b>
71.	Челябинская область	6 547	9 398	<b>1,44</b>	6 303	9 276	<b>1,47</b>
<b>72.</b>	<b>Всего по Сибирскому ФО</b>	<b>60 552</b>	<b>67 494</b>	<b>1,11</b>	<b>55 997</b>	<b>63 116</b>	<b>1,13</b>
73.	Республика Алтай	137	373	<b>2,72</b>	137	373	<b>2,72</b>
74.	Республика Тыва	149	885	<b>5,94</b>	124	867	<b>6,99</b>
75.	Республика Хакасия	1 015	2 450	<b>2,41</b>	985	2 425	<b>2,46</b>
76.	Алтайский край	4 114	6 812	<b>1,66</b>	3 746	6 615	<b>1,77</b>
77.	Красноярский край	24 158	11 352	<b>0,47</b>	23 843	11 069	<b>0,46</b>
78.	Иркутская область	4 516	7 305	<b>1,62</b>	4 177	7 009	<b>1,68</b>
79.	Кемеровская область - Кузбасс	2 919	3 856	<b>1,32</b>	2 808	3 806	<b>1,36</b>
80.	Новосибирская область	21 519	30 635	<b>1,42</b>	18 348	27 355	<b>1,49</b>
81.	Омская область	854	2 438	<b>2,85</b>	693	2 240	<b>3,23</b>

82.	Томская область	1 171	1 388	1,19	1 136	1 357	1,19
<b>83.</b>	<b>Всего по Дальневосточному ФО</b>	<b>22 349</b>	<b>27 695</b>	<b>1,24</b>	<b>16 201</b>	<b>25 174</b>	<b>1,55</b>
84.	Республика Бурятия	2 834	2 247	0,79	2 599	2 161	0,83
85.	Республика Саха (Якутия)	6 131	3 473	0,57	1 913	2 771	1,45
86.	Забайкальский край	551	1 205	2,19	523	1 205	2,30
87.	Приморский край	7 434	10 508	1,41	6 511	9 297	1,43
88.	Хабаровский край	3 240	5 504	1,70	2 501	4 982	1,99
89.	Еврейская АО	0	0		0	0	
90.	Амурская область	823	3 502	4,26	822	3 502	4,26
91.	Камчатский край	0	51		0	51	
92.	Магаданская область	4	8	2,00	4	8	2,00
93.	Чукотский АО	0	0		0	0	
94.	Сахалинская область	1 332	1 197	0,90	1 328	1 197	0,90
<b>95.</b>	<b>Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ</b>		<b>0</b>			<b>0</b>	
96.	Донецкая Народная Республика		0			0	
97.	Запорожская область		0			0	
98.	Луганская Народная Республика		0			0	
99.	Херсонская область		0			0	

Минувший 2023 год выдался непростым для рынка недвижимости: повышение ключевой ставки Центробанком и, как следствие, ипотечных ставок, провал в сегменте «вторички», слухи об отмене льготной ипотеки. 2024 год обещает быть не менее «жарким».

Ставка Центрального Банка на сегодняшний день составляет 16%, вопрос снижения ставок по ипотечным кредитам зависит от множества факторов, включая экономическую ситуацию и политику регулятора, считает член Гильдии риелторов РТ, исполнительный директор агентства недвижимости «Флэт» Дилияра Мальчикова.

«Ставки на 2024 год будут корректироваться в соответствии с изменениями в экономике страны. Согласно практике прошлых лет, ставки на высоком уровне держались не более 6 месяцев. На мой взгляд, в марте 2024 года произойдет тенденция на понижение ставки. Причиной будет охлаждение покупательского спроса на вторичный рынок в связи с высокими процентными ставками и выборами президента», – полагает собеседница агентства.

По мнению вице-президента Гильдии риелторов, директора компании «Премьер-недвижимость» Руслана Садреева, возможно повышение ключевой ставки, но не более чем на 1-1,5 пункта. Однако даже если это и произойдет, то не сильно повлияет на текущую ситуацию на рынке.

«Сегодня надо уже принять, что ключевую ставку не планируется снижать в ближайшее время, Центробанк четко это обозначил. Может быть, и будет ее снижение, но не в ближайшее время», – отметил он.

Ставки по льготной ипотеке также не изменят, а отменять программы субсидирования пока не планируют. После прямой линии с Президентом России Владимиром Путиным было анонсировано решение о том, что льготные программы субсидирования продолжат работать до июля 2024 года. Однако были ужесточены условия, в частности максимальная сумма кредита теперь составляет 6 млн рублей, а оформить льготную ипотеку можно только один раз, повышен первоначальный взнос до 30%.

«Есть все предпосылки, что эти программы продлят. Что касается ипотеки с господдержкой под 8%, изменения были только в части увеличения первоначального взноса, это давно уже зрело, это не критично. Под эти изменения попадают только инвесторы, а люди, которые хотели приобрести квартиру для себя, – их интересы никак не ущемляются. Наоборот, таким образом уменьшается градус инвестиционного спроса. По ставкам изменений не будет точно», – рассказала «Татар-информу» член Гильдии риелторов РТ, руководитель компании «Счастливый дом» Анастасия Гизатова.

С коллегой согласен и Руслан Садреев. Он напомнил о поддержке льготной ипотеки Раисом Татарстана Рустамом Миннихановым и Президентом России Владимиром Путиным.

«Если так случится, что льготную ипотеку все-таки не продлят для всех, а оставят сегментарно, то будет серьезное изменение баланса на рынке, однозначно будет перекося на «вторичку». Лучше купить готовое и дешевле, чем строящееся и дороже», – подчеркнул он.

В январе из-за новых программ ожидается охлаждение спроса на первичном рынке недвижимости, считает Диляра Мальчикова. Так, с 23 декабря вступили в законную силу изменения в сфере субсидированных программ. Семейная ипотека, государственная, ИТ и сельхозипотека выдаются один раз в одни руки, все подряд взять нельзя.

По ее словам, господдержка очень ужесточилась. Если раньше можно было комбинировать государственную программу за счет субсидирования и увеличения лимита, то сейчас это невозможно.

«Цены останутся на прежнем уровне. Многие застройщики уже в декабре предпринимают меры для поддержания продаж в январе и феврале. К примеру, проводят акции с парковкой в подарок или дают скидку 3% от общей стоимости при покупке недвижимости с 25 декабря по февраль», – рассказала Мальчикова.

Анастасия Гизатова, напротив, прогнозирует высокий спрос на первичном рынке в январе.

«Он будет сосредоточен на “первичке” по двум причинам: ставки по ипотеке на “вторичке” неприлично высокие, экономически нецелесообразные. Кроме того, всех будут пугать, что после 1 июля ипотека закончится, и этим будут подстегивать покупателя на покупку квартир в новостройках», – подчеркнула собеседница агентства.

Сегменту «вторички» не удастся справиться со снижением ставки, он почувствует охлаждение спроса в первом зимнем месяце, считает Анастасия Гизатова. Если в декабре еще действовали старые условия – до 15 декабря можно было приобрести квартиру по старым ставкам, то сейчас ипотеки выдают уже под более высокий процент.

«“Вторичка” ощутит все эти прелести после Нового года в виде уменьшенного количества покупателей», – отметила Гизатова.

Руслан Садреев согласен, что спрос на вторичное жилье упадет. Но говорить о том, что оно не будет востребовано, было бы неправильно.

«Мы уже чувствуем, что спрос снижается. Однако баланс создается не только из количества покупателей, но и из количества продавцов тоже. Спрос однозначно уменьшится, ведь условия не такие лояльные, как были до этого. Но ведь те, кто продает, они же что-то и покупают. Продавцы тоже сейчас думают о том, что если они не смогут купить новую квартиру, то зачем продавать старую», – подчеркнул собеседник «Татар-информа».

Он также напомнил, что на продажу стали выставлять все меньше ликвидных объектов. Если сейчас на популярном интернет-портале порядка 7 тыс. объявлений о продаже вторичной недвижимости, то в 2019 году их было порядка 17 тыс., а в 2020-м – 12-13 тыс. По мнению Садреева, сегодня рынок практически на 40% обескровлен.

«Роста цен на вторичную недвижимость, вполне возможно, вообще не будет, однако если он и случится, то небольшой – в рамках инфляции, до 10%. Но нельзя говорить, что так будет везде. Всегда было так, что дешевые объекты – ленинградки, хрущевки – дорожают быстрее. Квартиры от 15 млн – медленнее, ведь на них меньше покупателей», – уточнил он.

По мнению экспертов, спрос на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в 2024 году будет намного выше, нежели на сегодняшний день, ведь загородная ипотечная программа фактически субсидируется государством. Кроме того, цены на дома гораздо приятнее, чем на квартиры.

Так, в Казани жилье на вторичном рынке площадью в 33-35 кв. метров сейчас можно купить за 6 млн рублей. Но если рассматривать сектор ИЖС, то за ту же цену продают дома площадью в 80-90 кв. метров с земельным участком.

«Идет тенденция к введению эскроу-счетов. Это практика первичной недвижимости. Если мы перейдем на эти счета, стоимость строительства значительно вырастет. Сейчас самое лучшее время для покупки загородной недвижимости или строительства», – отметила Диляра Мальчикова.

По ее словам, в 2023 году строительство частных домов подорожало примерно на 60% из-за увеличения стоимости стройматериалов и услуг строителей. Руслан Садреев же отметил, что в 2024 году цены на ИЖС вырастут не менее чем на 15%.

«Застройщики все больше переходят в поле ИЖС и потихоньку переманивают на себя этот рынок. Соответственно, раз будут эскроу-счета, значит, будет прозрачное строительство, прозрачная реализация в финансовом плане. Соответственно, будет и удорожание. Но плюс в том,

что застройщик будет нести ответственность за объекты в плане работы и материалов», – подчеркнул он.

Спрос на недвижимость у жителей других регионов, а в частности – у москвичей, в 2024 году вырастет благодаря открывшейся в конце 2023 года трассе М12, считает Руслан Садреев.

«Недавно запустили движение по трассе М12. Благодаря этому мы стали ближе к Москве в плане времени. Это очень большой плюс для Казани. В частности, количество москвичей, интересующихся недвижимостью в городе, станет больше. Покупателей из других регионов России, районов Татарстана у нас и сейчас хоть отбавляй», – прокомментировал он «Татар-информу».

Диляра Мальчикова же напомнила, что рынок недвижимости подвержен воздействию различных факторов, таких как экономическая ситуация, политика, изменения потребительского спроса, и других, поэтому стоит ожидать от него сюрпризов, в частности и в 2024 году тоже. Садреев тоже отметил, что в мире все стремительно меняется, поэтому прогнозы на год строить сложно.

«Впереди нас ждет интересный год, запасайтесь попкорном. Будем не только наблюдать, но и участвовать», – заключил он.

Если итоги 2022 года<sup>1</sup> сектор коммерческой недвижимости подводил под лозунгом «катастрофы не случилось», то главным словом конца 2023-го однозначно стало «рекорд». Небывалый спрос почти во всех сегментах, яркие сделки, впечатляющие цифры — однако все это, вероятно, уже не будет радовать участников рынка в 2024 году. Каким был 2023-й и что помешает штамповать новые рекорды, разобрался Forbes

Главным по рекордам можно назвать сегмент складской недвижимости: CORE.XP оценивает объем заключенных за год сделок в 5,7 млн кв. м, NF Group — в 6 млн кв. м. Оба результата являются максимальными за всю историю рынка. Вторым рекордом стала нулевая вакансия: в Московском регионе абсолютно все аналитики рынка оценили ее в 0,1%. Совершили рывок и ставки аренды: по оценке NF Group, с начала года они выросли с 5500 до 8000 рублей за кв. м в год; CORE.XP говорит о росте до 8500 рублей за кв. м в год, и все аналитики сходятся во мнении, что цикл роста еще не завершен.

Другие сегменты тоже установили свои небольшие рекорды. Торговые центры смогли «похвастаться» самым низким вводом нового предложения в Москве за всю историю: на начало декабря было открыто 37 600 кв. м из заявленных к открытию на начало года 277 300 кв. м, по оценке CORE.XP и NF Group. В офисной недвижимости Москвы по итогам года достигнут десятилетний максимум поглощения площадей через аренду и покупку: 1,8 млн кв. м по данным CORE.XP и 1,479 млн кв. м по версии Nikoliers.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость побил все исторические максимумы. IBC Real Estate оценили годовой объем вложений в 850 млрд рублей, CORE.XP — в 648 млрд рублей, NF Group — в 650-700 млрд рублей.

Большинство собеседников Forbes максимально оптимистично оценивают и прошедший год, и перспективы рынка коммерческой недвижимости в 2024 году, сочтя добрым знаком снижение вакансии во всех сегментах.

«Рост спроса и снижение вакансии наблюдается во всех ключевых секторах коммерческой недвижимости во второй половине года, — описывает тенденцию генеральный директор Assent Capital Марина Харитоновна. — И хотя говорить о том, что рынок коммерческой недвижимости восстановился, пока еще рано, тенденция на поиск нового равновесия уже прослеживается».

«Главный тренд 2023 года — это крайне высокая деловая активность и реализация накопленного потенциала, — добавляет генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов. — Именно стремительное восстановление экономики способствовало повышенной потребности бизнеса в объектах коммерческой недвижимости. Отсюда вытекает главная загадка 2024 года — когда и насколько сильно произойдет замедление темпов восстановления на фоне роста ключевой

---

<sup>1</sup> <https://www.forbes.ru/biznes/503583-bez-deneg-i-ludej-s-kakimi-riskami-stolknetsa-kommerceskaa-vedvizimost-v-2024-godu> Без денег и людей: с какими рисками столкнется коммерческая недвижимость в 2024 году

ставки? «Лэг» после начала цикла ее повышения еще недостаточно велик для оценки последствий, масштаб и глубину замедления мы увидим к середине 2024 года, однако на текущий момент высокая активность во всех сегментах сохраняется».

Вакансия и правда снизилась и в офисах, и в торговых центрах. «На ноябрь средний уровень доли свободных площадей в офисах достиг 7,8%, а в январе 2023 года доля свободных площадей была 10,3%», — подсчитали аналитики CORE.XP. «К концу 2023 года ожидается, что вакантность в классе А составит 12,7% (снижение на 0,3 п.п. по сравнению с 2022 годом) и 7,1% в классе В (уменьшение на 0,4 п.п. по сравнению с 2022 годом)», — приводит свои данные партнер, директор департамента офисной недвижимости NF Group Мария Зимина.

Многострадальные торговые центры тоже справились с прошлогодним шоком и снизили вакансию. «В конце 2022 года средний уровень вакантности в московских торговых центрах составлял 15,6%, но к концу 2023 года ее уровень снизился до 8,9%», — подсчитала региональный директор департамента торговой недвижимости NF Group Евгения Хакбердиева.

«В регионах средний уровень вакансии так и держится на уровне 20-30%, — добавляет ложку дегтя президент Magic Group, создатель SLAVA concept Александр Перемятов. — Редкие исключения — это несколько лучших ТЦ по ведущим регионам».

В складском сегменте, по общему мнению, вакансия нулевая, а спрос все еще не удовлетворен. «Высокий спрос на складские площади связан с ростом российского бизнеса, продолжающимся обновлением логистической инфраструктуры, а также стремительным развитием онлайн торговли», — комментирует ситуацию старший директор, руководитель отдела складской и индустриальной недвижимости CORE.XP Антон Алябьев.

«Бум на рынке можно объяснить эффектом отложенного спроса: в 2022 году многие компании не строили долгосрочных планов и ограничивались решениями с коротким горизонтом планирования из-за турбулентности и общей нестабильности, — добавляет партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group Константин Фомиченко. — Запуск новых проектов зачастую откладывался, однако уже к концу 2022 года рынок адаптировался к текущим условиям, что привело к росту объема заключенных сделок, в том числе к возобновлению строительства в формате BTS. В результате того, что игроки рынка адаптировались к новым реалиям и перестали выжидать, объем сделок в 2023 году превысил самые оптимистичные прогнозы».

Небывалые инвестиции в коммерческую недвижимость участники рынка объяснили большим объемом свободных денег, которые, в общем-то, некуда пристроить. Аналогичное обоснование они давали и в прошлом году, однако по итогам 2023-го в объяснения добавились необходимость защищать средства от инфляции, вера в ореол защитного актива, а также большая доля конечных пользователей, которых тоже причисляют к инвесторам.

«Мы ожидаем продолжения трендов на покупку объектов конечными пользователями, в первую очередь в офисном сегменте, но и в складском тоже, — прогнозирует сооснователь и партнер Bright Rich | CORFAC International Виктор Заглумин. — В сегментах ретейла и гостиниц не ждем значительного объема девелопмента, скорее, продолжится консолидация существующих активов в руках стратегических инвесторов и крупных банков».

«По-прежнему основной объем вливаний — это либо продажа иностранных активов, либо сделки с государственными или окологосударственными компаниями, — настроен скептически исполнительный директор девелоперской компании Glincom Иван Татаринков. — То есть это не здоровый рынок, а, скорее, следствие тех событий, которые сейчас происходят. Если убрать эти факторы, то инвестиционный рынок не показал бы такие сумасшедшие цифры».

Выбор инвесторами сегментов коммерческой недвижимости показал, что идет «охота» за стрессовыми активами, которые можно купить с дисконтом, поэтому максимальную долю в общей сумме вложений, по оценке большинства экспертов, получили пострадавшие от всех последних кризисов торговые центры, а находящиеся на пике спроса склады — только 10%.

«Хотя в деньгах инвестиции в склады составляют менее 10%, но по количеству сделок склады занимают почти четверть всего объема», — уточняет Заглумин.

«Общий объем инвестиций в складскую недвижимость за январь-ноябрь 2023 составил 105 млрд рублей (плюс 5% относительно 2022 года и плюс 71% относительно 2021 года), — говорит

старший директор, руководитель платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала CORE.XP Ирина Ушакова. — В 2022 году вложили около 100 млрд рублей, в 2021 году 61 млрд рублей. Доля инвестиций в складской сегмент сократилась с 2022 года, но в денежном выражении он за год даже немного вырос».

«Мы видим изменение подхода к инвестиционным идеям: актуальны активный поиск дистрессов и проектов с большим потенциальным апсайдом», — добавляет генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов.

Инвестиционные рекорды эксперты обосновали еще и тем, что в стране все еще много «свободных денег», которые приходится защищать от обесценивания, а недвижимость для этого наиболее предпочтительный инструмент.

«Даже при высокой ставке и при высокой доходности по депозитам хранение сбережений в деньгах является риском, так как при снижении ключевой ставки будет снижаться и ставка доходности депозита, — декларирует управляющий партнер Nikoliers Николай Казанский. — Между тем за последние несколько сотен лет недвижимость показала себя самым надежным в мире растущим активом».

«На рынке есть инвесторы, которым нужна доходность, и они покупают здание хотя бы с десятым капрейтом (то есть по цене в 10 годовых прибылей), что позволяет бизнес-модели сразу спрогнозировать будущую прибыль с продажи, — объясняет генеральный директор сети сервисных офисов CODE Гурген Шекоян. — Причина в том, что у людей, обладающих свободной денежной массой, нет возможности выводить средства за рубеж. Сегодня считается рискованным держать всю сумму в банке, даже под высокий процент».

Коммерческая недвижимость взяла курс на малые форматы, которые появились во всех сегментах. В торговой недвижимости наиболее успешными остаются районные торговые центры, а у частных инвесторов популярны объекты стрит-ритейла. В сегменте индустриальной недвижимости растет интерес к light industrial (производственно-складские комплексы с офисами, которые делятся на сравнительно небольшие помещения). Офисы остаются большими, но все чаще продаются малыми блоками. Большинство опрошенных Forbes участников рынка считают, что дело не в единой тенденции, каждый сегмент пришел к малоформатности своим путем.

«Я думаю, уместнее говорить о стечении обстоятельств, что создает иллюзию общих причин этого явления в разных сферах недвижимости, — рассуждает руководитель коммерческого департамента West Wind Group Елизавета Ильюхина. — Если говорить о каждой сфере в отдельности, то, например, light industrial — это новый формат, который стал логичным продолжением развития отрасли складской недвижимости в России, которая относительно молода. Переход спроса на малые ТРЦ и стрит-ритейл связан с изменением культуры потребления и отношения к личному времени».

«Небольшие форматы быстро развиваются, однако природа спроса во многом различается, — добавляет генеральный директор IBC Real Estate Алексей Ефимов. — Спрос на покупку офисных площадей в строящихся объектах формируют, как правило, частные инвесторы, также как и на покупку помещений стрит-ритейла. Спрос на Light Industrial — это конечные пользователи, развивающиеся производители».

Часть собеседников Forbes все же видят общие причины «измельчания» коммерческой недвижимости: по их мнению, дело в активности представителей малого бизнеса и частных инвесторов.

«Инвесторов, готовых покупать небольшие лоты в такой нарезке, в разы больше, чем крупных, — говорит генеральный директор компании «Этерна» Дмитрий Томилин. — Это не профессионалы, они оценивают грядущее ценообразование из собственных ощущений, предполагают, что будут сдавать по тем ставкам, что им называют консультанты. Но для меня доходность офисного сегмента кажется крайне низкой, сегмент переоценен многими экспертами. Я считаю, что сегодня для вложений лучше рассматривать стрит-ритейл, light industrial либо помещения, в которых можно располагать dark kitchen, распределительные центры и прочие форматы, обслуживающие e-commerce».

«По данным Федеральной налоговой службы, в России зарегистрировано почти 5,9 млн субъектов малого и среднего предпринимательства (МСП), более 65% из них (4 млн) —

индивидуальные предприниматели, — напоминает руководитель направления маркетинговых исследований и аналитики Parus Asset Management Елена Михайлова. — Этим компаниям нужны офисы, шоу-румы, торговые, производственные и складские площади. Востребованность и ограниченный объем предложения в данных секторах коммерческой недвижимости повышают спрос на маленькие лоты коммерческих площадей, что отражается в росте инвестиций в них».

«Общие корни — это рост активности среднего и малого бизнеса в целях заполнять освободившиеся ниши после ухода крупных иностранных компаний, — заключает руководитель департамента исследований и аналитики Commonwealth Partnership (CMWP) Татьяна Дивина. — Если говорить про офисы, то здесь в текущем году встретились две тенденции спроса и предложения. С одной стороны, появился спрос частных инвесторов на покупку недвижимости мелкого формата для защиты и сохранения собственного капитала. С другой стороны, девелоперам, особенно девелоперам жилья, вышедшим в офисный сегмент, нужно фиксировать прибыль в моменте. У них нет необходимости управлять непрофильными активами на балансе».

Если словом 2023 года в коммерческой недвижимости стали «рекорды», то в 2024-м им может стать «дефицит», а все потому, что высокая ключевая ставка не позволит запускать новые девелоперские проекты, полагают опрошенные эксперты.

«Многие чиновники, эксперты и специалисты госуправления видят, что ключевая ставка в 2024 году не будет существенно снижаться. Последствия разовьются в тренд с уходом в 2025 год, — сетует Томилин из «Этерны». — Даже если ставка понизится, то она будет на уровне 13%, что сильно не повлияет на ситуацию, это все равно слишком высокий уровень. Поэтому для девелоперов 2024 год будет очень спокойным, новых проектов будет очень мало. Достроится то, что уже заложили. Объем ввода офисных и торговых площадей уже показывает исторический минимум и будет демонстрировать его и дальше. Пока ключевая ставка не опустится на уровень хотя бы 10%, девелопмент коммерческой недвижимости будет двигаться очень вяло».

Острее других сегментов последствия высокой ставки может ощутить торговая недвижимость, уточняют участники рынка.

«Особенно пострадают объекты с высокой долговой нагрузкой и проекты нового строительства, — уточняет Харитоновна из Accent Capital. — Рост ставок депозитов нужен для перетока денежных средств из наличного обращения в депозиты банков, что позволит сократить текущую потребительскую активность. Это может повлиять на сектор торговой недвижимости и стрит-ритейл».

Дрогнут даже несокрушимые склады. «Рост ключевой ставки сыграет остужающую роль в новых проектах в сфере коммерческой недвижимости, особенно это касается складской недвижимости, — полагает заместитель директора Praedium Роман Щербак. — Этот сегмент отличается низкой маржинальностью, и рост ставки значительно снижает доходность инвесторов, использующих кредитное плечо».

«Рост ключевой ставки приводит к тому, что складская недвижимость становится менее привлекательной для инвесторов, — констатирует управляющий директор 3PL-оператора NC Logistic Гарольд Власов. — Уже сейчас строить новые склады для сдачи в аренду в текущих условиях стало нерентабельно. Окупаемость подобных проектов может достигать 14 лет, что не соответствует требованиям банков, которым нужно семь лет. Положительные изменения в индустриальной недвижимости могут произойти в случае прихода на рынок дешевых иностранных денег и укрепления рубля».

«Исключение — light industrial, где девелоперам доступна льготная промышленная ипотека, что существенно снижает расходы», — уточняет Ильюхина из West Wind Group.

Одна из ключевых проблем в экономике РФ, о которой много говорилось в 2023 году, — кадровый голод, и она катком прошла по сегменту коммерческой недвижимости, говорят собеседники Forbes.

Очень сильно от необходимости бороться за людей пострадали офисы.

«Главным последствием нехватки специалистов является ужесточение борьбы за квалифицированный персонал, рост зарплатных ожиданий и в конечном итоге увеличение себестоимости проектов, — объясняет управляющий директор Pridex Дмитрий Вишняков. — Например, в сегменте офисной недвижимости именно удорожание работ сыграло ключевую роль в

повышении стоимости отделки помещений в этом году. Стоимость офисной отделки в 2023 году выросла в среднем на 20%, и наиболее заметный вклад в эту динамику внес дефицит кадров. По нашей оценке, затраты на ФОТ по итогам года увеличились более чем на 30%».

«На рынке коммерческой недвижимости уже давно есть огромный дефицит кадров, который становится все более ярко выраженным на фоне роста самого рынка, — сетует Казанский из Nikoliers. — Также следует отметить сложившийся тренд, когда сотрудники от консультантов уходят на сторону клиентов — девелоперов, инвесторов, что обезвоживает и обескровливает наш рынок труда».

«Представители сервисных офисов сегодня часто сталкиваются с подрядчиками, у которых большой штат неквалифицированных сотрудников, — приводит пример Шекоян из CODE. — В строительстве и клининге проблема дефицита кадров намного выше, чем в девелоперском бизнесе. Им требуется нанимать огромное количество людей в условиях кадрового голода. В результате они сталкиваются с необходимостью платить больше денег и получать худший результат».

«Если говорить о персонале, занятом в складском сегменте, то триггером для обострения кадровой проблемы послужило интенсивное развитие маркетплейсов, — полагает Власов из NC Logistic. — Изменилось поведение клиентов онлайн-площадок: выросло число заказов на фоне снижения среднего чека, что также увеличило нагрузку на сотрудников маркетплейсов. На рынке труда представители e-commerce действуют достаточно агрессивно. В итоге компании вынуждены буквально бороться за линейный складской персонал и повышать заработную плату».

«Сегодня дефицит кадров в торговой недвижимости наблюдается на всех уровнях, от службы клининга до топ-менеджмента, — говорит директор департамента управления торговой недвижимостью Assent Capital Светлана Кузьмина. — Самая трагичная ситуация сложилась среди низкооплачиваемых кадров — в охране, клининге и технических службах, где всегда работало много мигрантов, которые сейчас массово «вымылись» с рынка».

**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.

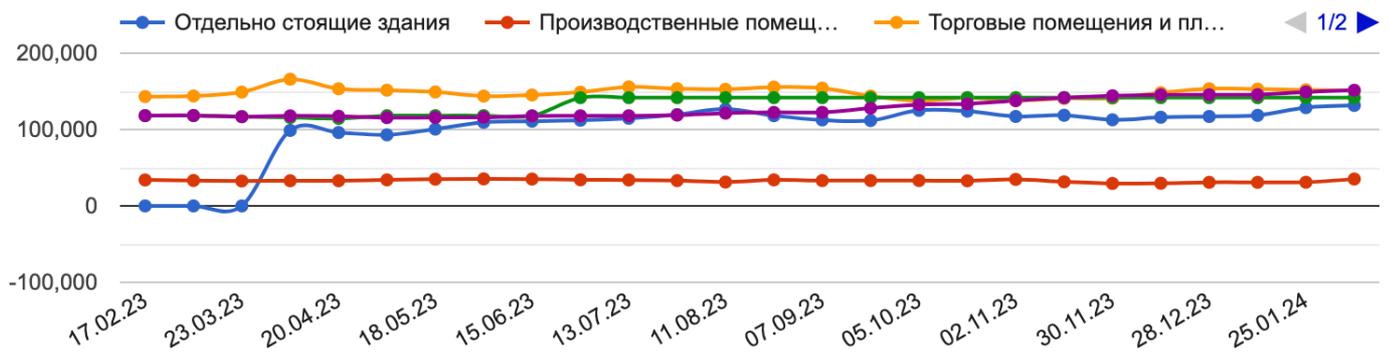
- недвижимость социально-культурного назначения;
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

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

### Прочая коммерческая недвижимость

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

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



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 08.02.2024)
Отдельно стоящие здания (м <sup>2</sup> )	131 559 руб.	+ 131 559 руб. За м <sup>2</sup>	2 500 000 ... 890 005 000 руб. за объект
Производственные помещения (м <sup>2</sup> )	35 213 руб.	+ 1 219 руб. За м <sup>2</sup>	7 263 330 ... 255 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м <sup>2</sup> )	150 798 руб.	+ 7 626 руб. За м <sup>2</sup>	2 875 000 ... 420 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м <sup>2</sup> )	141 736 руб.	+ 23 537 руб. За м <sup>2</sup>	
Помещение свободного назначения (м <sup>2</sup> )	151 385 руб.	+ 33 202 руб. За м <sup>2</sup>	2 600 080 ... 127 402 000 руб. за объект

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

Даты	Отдельно стоящие здания, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Производственные помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
08 февраля 2024	131559.2	+2.23%	35213.1	+12.03%	150798.4	-0.78%
25 января 2024	128631.6	+7.81%	30976.3	+0.3%	151981.4	-0.63%
11 января 2024	118591.3	+1.27%	30883.2	+0%	152935.9	-0.31%
28 декабря 2023	117090.3	+0.85%	30883.2	+3.99%	153404.2	+3.38%
14 декабря 2023	116091.8	+2.89%	29649.6	+0.8%	148222.6	+4.85%
30 ноября 2023	112739.5	-5.28%	29412.4	-7.23%	141036.2	+0.23%
16 ноября 2023	118693.9	+1.33%	31538.5	-10.03%	140714.7	+1.87%
02 ноября 2023	117117.5	-5.91%	34701.2	+5.31%	138085.7	-2.56%
19 октября 2023	124042.6	-0.92%	32860.2	-1.01%	141616.4	+2.92%
05 октября 2023	125188.2	+10.71%	33191.2	+0%	137478.8	-4.66%
21 сентября 2023	111776.3	-0.71%	33191.2	+0.03%	143885.9	-7.17%
07 сентября 2023	112572.7	-4.94%	33181	-2.79%	154204.2	-0.87%
24 августа 2023	118138	-7.24%	34105.9	+8.42%	155549	+1.85%
11 августа 2023	126685.8	+5.6%	31234.3	-6.03%	152677	-0.53%
27 июля 2023	119597	+4.07%	33117.9	-2.61%	153492.8	-1.49%
13 июля 2023	114735.1	+2.21%	33982.1	-0.59%	155776.3	+4.38%
29 июня 2023	112204.6	+1.16%	34184.1	-2.83%	148949.6	+2.52%
15 июня 2023	110900.7	+1.25%	35150.9	-0.65%	145197.3	+0.98%
01 июня 2023	109517.6	+8.15%	35380.8	+1.14%	143776.8	-3.75%
18 мая 2023	100588	+7.5%	34978.3	+2.52%	149172.4	-1.57%
04 мая 2023	93041.2	-3.28%	34097.6	+3.41%	151507.6	-1.21%
20 апреля 2023	96093.7	-2.87%	32935	+0%	153337.7	-8.2%
06 апреля 2023	98853.4		32935	+0.92%	165904.1	+10.21%
23 марта 2023	0		32631.1	-2.01%	148967.81	+3.41%
03 марта 2023	0		33288.3	-2.12%	143889.8	+0.5%
17 февраля 2023	0		33994.11		143171.95	

**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:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
		<b>Мусина 61Б</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_1 liniya_100_kv_3749_735194">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_1 liniya_100_kv_3749_735194</a>	Казань, ул. Маршала Чуйкова, 23В	Продам помещение 3-х этажное на первой линии в городе Казань улица Чуйкова. Площадь 650 кв.м, отлично подойдет под любой вид деятельности. Цена 85 000 000. Основные характеристики: - 3 этажа, - вход с первой линии - три входные группы - Техническое обслуживание помещения, - Стихийная бесплатная парковка рядом, - Доступ 24/7, - Чистовая отделка, - Охранная и пожарная сигнализация, - Своя ТП. - 100 квт мощность. - Вытяжка, - возможность организовать летнюю террасу Инфраструктура: - 15 минут до центра,, - Рядом ТЦ Парк Хаус, - Остановка общественного транспорта, - Пересечение улиц Мусина и Чуйкова, 2 этаж заселен арендатором.	650,0	130 769	85 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_351_m_3530730149">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_351_m_3530730149</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 48В	Административное здание с земельным участком 1290 кв.м.	351,0	153 846	54 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovy_biznes_1013.6_kv_m_3443114887">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovy_biznes_1013.6_kv_m_3443114887</a>	Казань, ул. Мусина, 29Д	Арт. 50248002. Продается торговое помещение второго и третьего этажа по улице Мусина 1013,6кв.м, дом 29Д — 3 отдельных входных группы + 1 вход с магазином "Пятерочка"; — высокий пешеходный и автомобильный трафик; — вторая линия; — второй (торговые помещения 6 арендаторов) и третий (8 офисов) этажи; — место для размещения фасадной вывески; — выделенная мощность 15 кВт;	1 013,6	45 876	46 500 000

			<p>— есть свободная парковка вдоль дороги;</p> <p>— кондиционирование/вентилирование, отопление, горячее и холодное водоснабжение;</p> <p>— высокий доход от действующих арендаторов, есть возможность увеличить арендную плату</p> <p>Рядом: ТЦ Парк Хаус, ТК Корзинка, Магнит, Глобус. Ближайшие улицы: Меридианная, Абсалямова, Ямашева, Четаева, Чистопольская</p>			
		<b>40 лет Октября 4</b>				
1	<p><a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_2351.6_m_2193755_439">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_2351.6_m_2193755_439</a></p>	<p>Республика Татарстан, Казань, Маршрутная ул., 12А</p>	<p>Продажа современного Бизнес Центра в Казани. Предлагаем Вашему вниманию уникальный объект для Вашего бизнеса. Четырѐ этажа офисов, плюс полноценный цокольный этаж с 20 отапливаемыми помещениями. Загрузка арендаторами 95%, есть стабильный постоянный спрос на площади. Общая площадь здания S = 2351,6 м.кв. Площадь земельного участка S = 1237 м.кв. Объект подходит практически под любой вид деятельности.</p> <p>Отличительные характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дизайнерский ремонт;</li> <li>- каменный дорогой фасад;</li> <li>- чистовая отделка всех помещений, зоны отдыха;</li> <li>- окна в каждом офисе;</li> <li>- на 4 этаже новые кондиционеры в каждом кабинете;</li> <li>- санузлы на каждом этаже;</li> <li>- своя огражденная парковка;</li> <li>- большая свободная парковка вдоль всего здания;</li> <li>- электрическая мощность 150кВт;</li> <li>- полностью заменена вся электропроводка на медь;</li> <li>- установлен узел погодного регулирования;</li> <li>- приборы учёта на тепло, электроэнергию, воду;</li> <li>- энергосберегающее светодиодное освещение, датчики движения;</li> <li>- видеонаблюдение внутри здания и по его периметру;</li> <li>- серверная на здание, полный охват офисов сетью;</li> <li>- проходная с охраной;</li> <li>- земельный участок в собственности;</li> <li>- палисадник под благоустройство;</li> <li>- 3 отдельных входа.</li> </ul> <p>Бизнес центр пользуется спросом у большого круга предпринимателей: строительные фирмы, продажи, косметология, обучение, ЖКХ и т д. Бизнес центр находится непосредственно на крупном въезде в город (Горьковское шоссе), удобные подъездные пути. Развивающийся район, рядом строится много новых домов. В непосредственной близости улицы: Горьковское шоссе, Болотникова, Фрунзе, Восстания, Кулахметова. Здание отлично подойдёт под банк, крупную строительную фирму, клинику, представительство, учебный корпус. Стоимость = 150 000 000 руб. Прямая</p>	2 351,6	63 786	150 000 000

			продажа от собственника.			
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_gab_600_m_3769653862">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_gab_600_m_3769653862</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Галимджана Баруди, 8	От собственника! Без комиссии! Предлагаю Вашему вниманию уникальное помещение площадью 600 квадратных метров! - С отдельным входом на первом этаже ТЦ "Московский". Современное здание введено в эксплуатацию в 2015 году, расположено в перспективном , активно застраиваемом районе. - Панорамное остекление и возможность размещения вывески на фасаде упрощают ведение бизнеса. - Большая парковка находящаяся в общеделовой собственности способствует привлекательности объекта. - Развитая инфраструктура , отличная транспортная доступность и зона разгрузки с грузовым подъемником дает возможность разгрузки любого вида транспорта. - Здание обслуживает Управляющая компания и требует минимального внимания. - Заполнено арендаторами на 100 % , обеспечивает довольно хороший пассивный доход. Если заинтересовал этот вопрос, то звони , я с удовольствием тебе расскажу)) - В этом здании Расположен известный фитнес зал, что в свою очередь обеспечивает очень большой трафик, до 2500 тысяч человек в сутки, а так же ресторан и сетевой продуктовый магазин. - Помещение находится в очень хорошем и узнаваемом месте, абсолютно все жители Казани знают про него. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Станислав	600,0	158 333	95 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_1123_kv_m_3771266804">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_1123_kv_m_3771266804</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Серова, 29	продажа от собственника!  торговое помещение в жилом доме на первом этаже по ул. Серова 29, площадь 1123 квм, три отдельных входа, в помещении есть арендаторы, можно купить как готовый арендный бизнес, так и для своей деятельности. Большая бесплатная парковка, круглосуточный доступ.	1 123,0	160 285	180 000 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_kommercheskoe_pomeschenie_3345109178">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_kommercheskoe_pomeschenie_3345109178</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Серова, 2	Продается административное здание в Кировском районе, 2022 года постройки, 310 кв.м., 2 этажа Готовый, действующий арендный бизнес Цена 60 000 000руб. Выгодное месторасположения. Пешеходный и автомобильный трафик. Земля в собственности. Арт. 51072614	310,0	193 548	60 000 000
6		<b>пр. Ямашева 54</b>				
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_kommercheskoe_pomeschenie_3345109178">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_kommercheskoe_pomeschenie_3345109178</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 63	От собственника! Без комиссии! Офисный центр !!Окна во двор !!кондиционеры в каждом блоке - 3 этаж в трёхэтажном здании - круглосуточное видеонаблюдение, включая вход в здание	334,0	80 539	26 900 000

	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaja_otdelno_stoyascheye_zdanie_16_818_m_3770530012">m_pomeschenie_334 m_3770500628</a>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2002 год постройки</li> <li>- доступ 24/7</li> <li>- 2 входа в здание (основной и отдельный)</li> <li>- есть стойка ресепшн</li> <li>- кабинетная нарезка от 16м2</li> <li>- 2 с/у на "3 мокрых точки на этаж"</li> <li>- 100% посадка арендаторами</li> <li>- большая парковка вокруг здания</li> <li>- 1 линия: отличный пешеходный и авто трафик высота потолков 3 м</li> </ul> <p>По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Эльвира</p>			
	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaja_otdelno_stoyascheye_zdanie_16_818_m_3770530012">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaja_otdelno_stoyascheye_zdanie_16_818_m_3770530012</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А</p>	<p>От собственника! Без комиссии! Продажа отдельно стоящее здание 16 818м² на пр. Ямашева, д.71а</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельно стоящее здание</li> <li>- 1 линия</li> <li>- Здание в хорошем состоянии</li> <li>- Три этажа торгового центра</li> <li>- Земельный участок 7700 м², 2394 м²</li> <li>- Здание автомойки 166 м²</li> <li>- Все в собственности</li> <li>- Рядом остановки общественного транспорта</li> <li>- Удобная транспортная развязка</li> <li>- Парковка</li> <li>- Высота потолков 8 м.</li> <li>- Очень хороший трафик</li> </ul> <p>По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз</p>	<p>16 818,0</p>	<p>80 000</p>	<p>1 345 440 000</p>
	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_351_m_3530730149">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_351_m_3530730149</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 48В</p>	<p>Административное здание с земельным участком 1290 кв.м.</p>	<p>351,0</p>	<p>153 846</p>	<p>54 000 000</p>

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 14.02.2024г. составляет **от 45 876 рублей за кв.м., до 193 548 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости. В мониторинг входили здания площадью не менее 300 кв.м.

## **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:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
		<b>Мусина 61Б</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_1 liniya_100_kv_3749_735194">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_1 liniya_100_kv_3749_735194</a>	Казань, ул. Маршала Чуйкова, 23В	Продам помещение 3-х этажное на первой линии в городе Казань улица Чуйкова. Площадь 650 кв.м, отлично подойдет под любой вид деятельности. Цена 85 000 000. Основные характеристики: - 3 этажа, - вход с первой линии - три входные группы - Техническое обслуживание помещения, - Стихийная бесплатная парковка рядом, - Доступ 24/7, - Чистовая отделка, - Охранная и пожарная сигнализация, - Своя ТП. - 100 квт мощность. - Вытяжка, - возможность организовать летнюю террасу Инфраструктура: - 15 минут до центра,, - Рядом ТЦ Парк Хаус, - Остановка общественного транспорта, - Пересечение улиц Мусина и Чуйкова, 2 этаж заселен арендатором.	650,0	130 769	85 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_351_m_3530730149">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdaniye_351_m_3530730149</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 48В	Административное здание с земельным участком 1290 кв.м.	351,0	153 846	54 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyiy_biznes_1013.6_kv_m_3443114887">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyiy_biznes_1013.6_kv_m_3443114887</a>	Казань, ул. Мусина, 29Д	Арт. 50248002. Продается торговое помещение второго и третьего этажа по улице Мусина 1013,6кв.м, дом 29Д — 3 отдельных входных группы + 1 вход с магазином "Пятерочка"; — высокий пешеходный и автомобильный трафик; — вторая линия; — второй (торговые помещения 6 арендаторов) и третий (8 офисов) этажи; — место для размещения фасадной вывески; — выделенная мощность 15 кВт; — есть свободная парковка вдоль дороги; — кондиционирование/вентилирование, отопление, горячее и холодное водоснабжение; — высокий доход от действующих арендаторов, есть возможность увеличить арендную плату	1 013,6	45 876	46 500 000

			Рядом: ТЦ Парк Хаус, ТК Корзинка, Магнит, Глобус. Ближайшие улицы: Меридианная, Абсалямова, Ямашева, Четаева, Чистопольская			
		<b>40 лет Октября 4</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskay_a_nedvizhimost/zdani_e_2351.6_m_2193755_439">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskay_a_nedvizhimost/zdani_e_2351.6_m_2193755_439</a>	Республика Татарстан, Казань, Маршрутная ул., 12А	<p>Продажа современного Бизнес Центра в Казани. Предлагаем Вашему вниманию уникальный объект для Вашего бизнеса. Четырѐ этажа офисов, плюс полноценный цокольный этаж с 20 отапливаемыми помещениями. Загрузка арендаторами 95%, есть стабильный постоянный спрос на площади. Общая площадь здания S = 2351,6 м.кв. Площадь земельного участка S = 1237 м.кв. Объект подходит практически под любой вид деятельности.</p> <p>Отличительные характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дизайнерский ремонт;</li> <li>- каменный дорогой фасад;</li> <li>- чистовая отделка всех помещений, зоны отдыха;</li> <li>- окна в каждом офисе;</li> <li>- на 4 этаже новые кондиционеры в каждом кабинете;</li> <li>-санузлы на каждом этаже;</li> <li>- своя огражденная парковка;</li> <li>- большая свободная парковка вдоль всего здания;</li> <li>- электрическая мощность 150кВт;</li> <li>- полностью заменена вся электропроводка на медь;</li> <li>- установлен узел погодного регулирования;</li> <li>- приборы учёта на тепло, электроэнергию, воду;</li> <li>- энергосберегающее светодиодное освещение, датчики движения;</li> <li>- видеонаблюдение внутри здания и по его периметру;</li> <li>- серверная на здание, полный охват офисов сетью;</li> <li>- проходная с охраной;</li> <li>- земельный участок в собственности;</li> <li>- палисадник под благоустройство;</li> <li>- 3 отдельных входа.</li> </ul> <p>Бизнес центр пользуется спросом у большого круга предпринимателей: строительные фирмы, продажи, косметология, обучение, ЖКХ и т.д. Бизнес центр находится непосредственно на крупном въезде в город (Горьковское шоссе), удобные подъездные пути. Развивающийся район, рядом строится много новых домов. В непосредственной близости улицы: Горьковское шоссе, Болотникова, Фрунзе, Восстания, Кулахметова. Здание отлично подойдёт под банк, крупную строительную фирму, клинику, представительство, учебный корпус. Стоимость = 150 000 000 руб. Прямая продажа от собственника.</p>	2 351,6	63 786	150 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskay_a_nedvizhimost/proda">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskay_a_nedvizhimost/proda</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Галимджана Баруди, 8	<p>От собственника! Без комиссии! Предлагаю Вашему вниманию уникальное помещение площадью 600 квадратных метров!</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- С отдельным входом на первом этаже ТЦ "Московский". Современное здание введено в эксплуатацию в 2015 году, расположено в перспективном,</li> </ul>	600,0	158 333	95 000 000

	<a href="#">yu_gab_600_m_37696_53862</a>		<p>активно застраиваемом районе.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Панорамное остекление и возможность размещения вывески на фасаде упрощают ведение бизнеса.</li> <li>- Большая парковка находящаяся в общеделовой собственности способствует привлекательности объекта.</li> <li>- Развитая инфраструктура , отличная транспортная доступность и зона разгрузки с грузовым подъемником дает возможность разгрузки любого вида транспорта.</li> <li>- Здание обслуживает Управляющая компания и требует минимального внимания.</li> <li>- Заполнено арендаторами на 100 %, обеспечивает довольно хороший пассивный доход. Если заинтересовал этот вопрос, то звони , я с удовольствием тебе расскажу))</li> <li>- В этом здании Расположен известный фитнес зал, что в свою очередь обеспечивает очень большой трафик, до 2500 тысяч человек в сутки, а так же ресторан и сетевой продуктовый магазин.</li> <li>- Помещение находится в очень хорошем и узнаваемом месте, абсолютно все жители Казани знают про него. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Станислав</li> </ul>			
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_1123_m_3771266804">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_1123_m_3771266804</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Серова, 29	<p>продажа от собственника!</p> <p>торговое помещение в жилом доме на первом этаже по ул. Серова 29, площадь 1123 квм, три отдельных входа, в помещении есть арендаторы, можно купить как готовый арендный бизнес, так и для своей деятельности. Большая бесплатная парковка, круглосуточный доступ.</p>	1 123,0	160 285	180 000 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_kommercheskoe_pomeschenie_3345109_178">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_kommercheskoe_pomeschenie_3345109_178</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Серова, 2	<p>Продается административное здание в Кировском районе, 2022 года постройки, 310 кв.м., 2 этажа Готовый, действующий арендный бизнес Цена 60 000 000руб. Выгодное месторасположения. Пешеходный и автомобильный трафик. Земля в собственности. Арт. 51072614</p>	310,0	193 548	60 000 000
6		<b>пр. Ямашева 54</b>				
7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_pomeschenie_334_m_3770500628">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaju_pomeschenie_334_m_3770500628</a>	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 63	<p>От собственника! Без комиссии! Офисный центр !!Окна во двор !!кондиционеры в каждом блоке</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 этаж в трёхэтажном здании</li> <li>- круглосуточное видеонаблюдение, включая вход в здание</li> <li>- 2002 год постройки</li> <li>- доступ 24/7</li> <li>- 2 входа в здание (основной и отдельный)</li> <li>- есть стойка ресепшн</li> <li>- кабинетная нарезка от 16м2</li> </ul>	334,0	80 539	26 900 000

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 с/у на "3 мокрых точки на этаж"</li> <li>- 100% посадка арендаторами</li> <li>- большая парковка вокруг здания</li> <li>- 1 линия: отличный пешеходный и авто трафик высота потолков 3 м</li> </ul> <p>По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Эльвира</p>			
	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_otdelno_stoyaschee_zdanie_16_818_m_3770530012">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodama_otdelno_stoyaschee_zdanie_16_818_m_3770530012</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А</p>	<p>От собственника! Без комиссии! Продажа отдельно стоящее здание 16 818м<sup>2</sup> на пр. Ямашева, д.71а</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельно стоящее здание</li> <li>- 1 линия</li> <li>- Здание в хорошем состоянии</li> <li>- Три этажа торгового центра</li> <li>- Земельный участок 7700 м<sup>2</sup>, 2394 м<sup>2</sup></li> <li>- Здание автомойки 166 м<sup>2</sup></li> <li>- Все в собственности</li> <li>- Рядом остановки общественного транспорта</li> <li>- Удобная транспортная развязка</li> <li>- Парковка</li> <li>- Высота потолков 8 м.</li> <li>- Очень хороший трафик</li> </ul> <p>По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз</p>	16 818,0	80 000	1 345 440 000
	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_351_m_3530730149">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_351_m_3530730149</a>	<p>Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 48В</p>	<p>Административное здание с земельным участком 1290 кв.м.</p>	351,0	153 846	54 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 14.02.2024г. составляет **от 45 876 рублей за кв.м., до 193 548 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости. В мониторинг входили здания площадью не менее 300 кв.м.

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

Сопоставление стоимости 1 м<sup>2</sup> 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 большой 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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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 от 8,1% до 10,5%

#### 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 площади<sup>3</sup>. Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90 \times \text{LN}(П),$$

где:

С – относительная стоимость объекта, у.е./м<sup>2</sup>;

П – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

#### 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:

<sup>3</sup> 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»)	требует косметического ремонта	требует 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
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует 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 корректировки не требовались.

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 городов<sup>16</sup>**

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

Наличие земельного участка:

В случае если объект оценки не имеет земельного участка а применяемый при оценке объект аналог имеет земельный участок (или наоборот) необходимо осуществить корректировку на наличие земельного участка. В данном случае к оценке был представлено помещение без земельного участка, в то время как в цену предложения некоторых аналогов (аналог №1) был включён земельный участок. Для корректности расчётов необходимо уменьшить цену предложения аналога на стоимость земельного участка. Для этого был изучен рынок земли по местам расположения объектов оценки и выявлены предложения в этих пределах:

По местам расположения объектов оценки были выявлены следующие предложения:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
	-	<b>Мусина 61Б/Ямашева 54</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaz_nacheniya_369915_1708">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaz_nacheniya_369915_1708</a>	Республика Татарстан, Казань, Чистопольская ул., 46	Продается земельный участок под коммерческие цели: - S 6.5 соток; - ГПЗУ получено; - правильная прямоугольная форма (15.5*42м); - первая линия от дороги; - централизованные коммуникации; - можно построить: магазин, частный детский сад, медклинику, стоматологию, кафе, столовую Рядом улицы: Сибгата Хакима, Бичурина. Звоните, покажем в любое удобное время!	650,0	60 000	39 000 000
2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaz_nacheniya_329753_7130">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaz_nacheniya_329753_7130</a>	Республика Татарстан, Казань, Ново-Савиновский район, 16:50:110507:1	Продается земельный участок площадью 7,3сотки. Кадастровый номер 16:50:110507:1. Земельный участок предназначен для строительства коммерческой недвижимости. Находится на пересечении улиц Чистопольская/Бондаренко, во дворе дома. ГПЗУ на руках	730,0	47 945	35 000 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201_sot_promnaznacheniya_28106_20125">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201_sot_promnaznacheniya_28106_20125</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского 98	От собственника! Без комиссии! Продажа Земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д на ул. Адоратского 98. Площадь 2013 кв. Собственность. Электроэнергия 100 кВт. Ограждение. Асфальт до участка. Очень хорошее местоположение. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	2 013,0	19 871	40 000 000
		<b>40 лет Октября 4</b>				
1	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot_promnaz_nacheniya_363623_9382">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot_promnaz_nacheniya_363623_9382</a>	Казань, ул. Сабан, 3	В продаже земельный участок в оживленном районе города- Московский. Выезд на активную проезжую часть, очень удобные подъездные пути к участку . Вокруг расположены жилые дома ,перспективно для постройки семейного торгового центра, либо офисного здания под аренду . Земельный участок пром. назначения 565 кв.м. Просмотр в удобное для вас время. Любая форма оплаты. Звоните!. Номер в базе: 10210185. Район: Московский.	565,0	15 044	8 500 000

2	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_231_sot_promnaznacheniya_25916_09112">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_231_sot_promnaznacheniya_25916_09112</a>	Казань, Кировский район, Полевая ул., 74	<p>ШИКАРНАЯ ЛОКАЦИЯ!!! 10 минут и центр Казани! Продается земельный участок, расположенный в Кировском районе г. Казани, общей площадью 23,13 соток. Рядом перекресток улиц Краснококшайская Баруди, торговый центр "Ягодная слобода", ТЦ "Московский" спортивный комплекс "Максимус". В шаговой доступности "Метро", станция метро "Козья слобода", Набережная реки Казанки, Фрунзе Серова Горьковское шоссе Восстание Декабристов. Юридическое сопровождение на всех этапах сделки. Быстрый выход на сделку. Гарантируем чистоту сделки. Замечательное место для строительства многоэтажного дома, офисного здания, гостиницы, магазина и другой коммерческой недвижимости! ГПЗУ на участок получен. Арт. 33527679</p>	2 313,0	23 000	53 200 000
3	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot_promnaznacheniya_359077_9788">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot_promnaznacheniya_359077_9788</a>	Казань, Краснококшайская ул., 84	<p>Внимание, уникальное предложение! Земельный участок в центральной части города, прямой выход на первую линию по ул Краснококшайская. Участок ровный, правильной формы, ГПЗУ на руках. Разрешенные виды строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>-среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);</li> <li>-деловое управление;</li> <li>-обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>-государственное управление;</li> <li>-банковская и страховая деятельность;</li> <li>-проведение научных исследований;</li> <li>-магазины;</li> <li>-объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы);</li> <li>-общественное питание;</li> <li>-бытовое обслуживание;</li> <li>-объекты культурно-досуговой деятельности;</li> <li>-спорт;</li> <li>-дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li> <li>-среднее и высшее профессиональное образование;</li> <li>-амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>-общежития;</li> <li>-гостиничное обслуживание;</li> <li>-служебные гаражи;</li> <li>-хранение автотранспорта;</li> <li>-благоустройство территории.</li> </ul> <p>Один взрослый собственник. Полная стоимость в договоре купли-продажи! фрунзе болотникова кулахметова восстания горьковское шоссе шамиля усманова Арт. 56209731</p>	660,0	27 271	17 999 000
5	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_promnaznacheniya_246524_7225">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_promnaznacheniya_246524_7225</a>	Республика Татарстан, Казань, ул. 1 Мая	<p>Продаю земельный участок пром назначения ( ЗОНА Д2 ) площадью 6,12 соток расположенный в г Казань, Кировский район, ул. 1 мая д.4 . Данный участок , по проекту планировки г. Казань свободна от МНОГОЭТАЖНОЙ жилой застройки ! ( это говорит о том, что разрешение на строительство можно получить в кратчайшие сроки) . Имеется согласованный эскизный проект под Автосервис. Хорошая транспортная развязка до центра 10 минут ( до улицы Пушкина - 7 км) Участок расположен в 300 метрах от БКК что играет не маловажную роль. Газ подведён, электричество заведено. Кадастровый номер</p>	610,0	39 344	24 000 000

		16:50:090560:10. ГПЗУ имеется. В собственности 6 лет у одного взрослого собственника. ПОТЕНЦИАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ РЕАЛЬНЫЙ ТОРГ! Собственник! Приходите, смотрите и покупайте, пока другие думают!!! Уважаемые, если денег не хватает, листайте авито дальше!			
--	--	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов земельных участков с разрешённым использованием под коммерческую застройку в г. Казани по местам расположения объектов оценки, по состоянию на 14.02.2024г. составляет **от 15 044 рублей за кв.м., до 60 000 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от района расположения, инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости. В мониторинг входили здания площадью не менее 300 кв.м.

**Расчет стоимости величины корректировки на наличие земельного участка:**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Стоимость одного квадратного метра земельного участка для Мусина 61Б и пр-т Ямашева 54	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_3699151708">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_3699151708</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaznacheniya_3297537130">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaznacheniya_3297537130</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201_sot_promnaznacheniya_2810620125">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201_sot_promnaznacheniya_2810620125</a>
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Чистопольская ул., 46	Республика Татарстан, Казань, Ново-Савиновский район, 16:50:110507:1	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского 98
Площадь, кв.м.	<b>693,9</b>	650,0	730,0	2 013,0
Стоимость всего объекта		39 000 000	35 000 000	40 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		60 000	47 945	19 871
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,10%	-10,1%	-10,1%
Стоимость с учётом корректировки, руб		53 940,00	43 102,56	17 864,03
Время продажи/предложения	январь 2024	январь 2024	январь 2024	январь 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		53 940	43 103	17 864
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		53 940	43 103	17 864
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		53 940	43 103	17 864
Площадь, кв.м.	693,90	650,00	730,00	2 013,00
Корректировка, %	1 268,19	-0,46%	0,36%	8,18%
Стоимость с учётом корректировки, руб		53 691,88	43 257,73	19 325,31
Местоположение	Стоимость одного квадратного метра земельного участка для Мусина 61Б и пр-т Ямашева 54	Республика Татарстан, Казань, Чистопольская ул., 46	Республика Татарстан, Казань, Ново-Савиновский район, 16:50:110507:1	Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского 98

Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		53 692	43 258	19 325
<i>Красная линия</i>	в глубине застройки	На красной линии	в глубине застройки	в глубине застройки
Корректировка, %		-11,50%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 517	43 258	19 325
Валовая корректировка		22,06%	10,46%	18,28%
Расчётная величина		4,53	9,56	5,47
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		215 252,01	413 546,48	105 707,75
Стоимость 1 кв.м. земельного участка в районе расположения объекта оценки, руб.				<b>37 551</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	Земельный участок под магазин, общей площадью 789,20 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot._promnaznacheniya_3636239382">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57_sot._promnaznacheniya_3636239382</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_231_sot._promnaznacheniya_2591609112">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_231_sot._promnaznacheniya_2591609112</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaznacheniya_3590779788">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_66_sot._promnaznacheniya_3590779788</a>
Местоположение (Адрес)		Казань, ул. Сабан, 3	Казань, Кировский район, Полевая ул., 74	Казань, Краснококшайская ул., 84
Площадь, кв.м.	<b>789,2</b>	565,0	2 313,0	660,0
Стоимость всего объекта		8 500 000	53 200 000	17 999 000
Стоимость 1 кв.м., руб		15 044	23 000	27 271
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,10%	-10,1%	-10,1%
Стоимость с учётом корректировки, руб		13 524,56	20 677,00	24 516,63
<i>Время продажи/предложения</i>	январь 2024	январь 2024	январь 2024	январь 2024
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		13 525	20 677	24 517
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		13 525	20 677	24 517
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		13 525	20 677	24 517
Площадь, кв.м.	789,20	565,00	2 313,00	660,00
Корректировка, %	1 256,61	-2,34%	8,34%	-1,26%
Стоимость с учётом корректировки, руб		13 208,09	22 401,46	24 207,72
<i>Местоположение</i>	Республика Татарстан, г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4	Казань, ул. Сабан, 3	Казань, Кировский район, Полевая ул., 74	Казань, Краснококшайская ул., 84
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		13 208	22 401	24 208
<i>Красная линия</i>	в глубине застройки	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка, %		-11,50%	-11,50%	-11,50%

Стоимость с учётом корректировки, руб	11 689	19 825	21 424
Валовая корректировка	23,94%	29,94%	22,86%
Расчётная величина	4,18	3,34	4,37
Стоимость с учётом коэффициента соответствия	48 860,02	66 215,50	93 622,88
	Стоимость 1 кв.м. земельного участка в районе расположения объекта оценки, руб.		<b>17 552</b>

**Расчет стоимости нежилых помещений:**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_1 liniya_100_kv_37_49735194">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/osz_1 liniya_100_kv_37_49735194</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_351_m_3530730149">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_351_m_3530730149</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyvy_biznes_1013.6_kv.m_3443114887">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyvy_biznes_1013.6_kv.m_3443114887</a>
Местоположение (Адрес)	Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	Казань, ул. Маршала Чуйкова, 23В	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 48В	Казань, ул. Мусина, 29Д
Площадь, кв.м.	<b>693,9</b>	650,0	351,0	1 013,6
Стоимость всего объекта		85 000 000	54 000 000	46 500 000
Стоимость 1 кв.м., руб		130 769	153 846	45 876
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4%	-8,4%	-10,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		119 784,40	140 922,94	41 288,40
Разница площади (Фактор масштаба)	693,90	650,00	351,00	1 013,60
Корректировка, %	1 268,19	-0,46%	-4,61%	2,76%
Стоимость с учётом корректировки, руб		119 233,39	134 426,39	42 427,96
Состояние отделки	требуется косметического ремонта	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	требуется косметического ремонта
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		107 310,05	120 983,75	42 427,96
На наличие земельного участка	0	500	225	0
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		37 551	37 551	37 551
Стоимость земли всего, руб.		18 775 500	8 448 975	0
Стоимость без земли		50 976 033	34 016 321	43 004 980
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		78 425	96 913	42 428
Этаж расположения	Первый	трёхэтажное здание	двухэтажное здание	2-3 этажи
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-7,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		78 425	96 913	39 458
Класс качества недвижимости	В	А	А	В
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		67 446	83 345	39 458
Материал стен	металлокаркас	кирпич	кирпич	ж/б панели
Корректировка, %		-20,00%	-20,00%	-8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		53 957	66 676	36 301
Тип площади	Здание	Здание	Здание	помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	9,89%
Стоимость с учётом корректировки, руб		53 957	66 676	39 891
Год постройки	1975-1980	2005-2010	2010-2015	1990-1995

Корректировка, %		-18,00%	-21,00%	-12,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		44 245	52 674	35 104
Валовая корректировка		70,86%	78,01%	49,65%
Расчётная величина		1,41	1,28	2,01
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		62 385,45	67 422,72	70 559,04
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>42 631</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>29 581 651</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>29 582 000</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2351.6_m_21937_55439">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_2351.6_m_21937_55439</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_600_m_3769653862">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_gab_600_m_3769653862</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_112_3_m_3771266804">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_112_3_m_3771266804</a>
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	Республика Татарстан, Казань, Маршрутная ул., 12А	Республика Татарстан, Казань, ул. Галимджана Баруди, 8	Республика Татарстан, Казань, ул. Серова, 29
Площадь, кв.м.	<b>789,2</b>	2 351,6	600,0	1 123,0
Стоимость всего объекта		150 000 000	95 000 000	180 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		63 786	158 333	160 285
На наличие земельного участка	0	1 237	2 442	0
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		17 552	17 552	17 552
Стоимость земли всего, руб.		21 711 824	42 861 984	0
Стоимость без земли		128 288 176	52 138 016	180 000 000
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		54 554	86 897	160 285
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,1%	-8,1%	-10,5%
Стоимость с учётом корректировки, руб		50 135	79 858	143 455
Разница площади (Фактор масштаба)	789,20	2 351,60	600,00	1 123,00
Корректировка, %	1 256,61	8,48%	-1,93%	2,59%
Стоимость с учётом корректировки, руб		54 386	78 317	147 170
Состояние отделки	требует косметического ремонта	Улучшенная отделка	Улучшенная отделка	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		-25,00%	-25,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		40 790	58 738	132 453
Этаж расположения	Первый	четырёхэтажное здание	первый	первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		40 790	58 738	132 453
Класс качества недвижимости	С	А	А	В
Корректировка, %		-19,00%	-19,00%	-6,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		33 040	47 578	124 506

Материал стен	металлокаркас	панель	панель	кирпич
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	-20,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		29 075	41 869	99 605
Тип площади	Здание	Здание	помещение	помещение
Корректировка, %		0,00%	9,89%	9,89%
Стоимость с учётом корректировки, руб		29 075	46 010	109 456
Год постройки	1975-1980	1985-1990	2010-2015	1990-1995
Корректировка, %		-11,00%	-25,00%	-12,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		25 877	34 508	96 321
Валовая корректировка		83,58%	100,92%	70,98%
Расчётная величина		1,20	0,99	1,41
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		31 052,40	34 162,92	135 812,61
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				<b>55 841</b>
Стоимость всего объекта оценки, руб.				<b>44 069 717</b>
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				<b>44 070 000</b>
<b>Наименование показателя</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Источник информации	встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж 1, антресольный, номера на поэтажном плане 1 этажа №№1-105, антресоли №№1-35, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_34_m_3770500628">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_34_m_3770500628</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyaschee_zdanie_16_818_m_3770530012">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_otdelno_stoyaschee_zdanie_16_818_m_3770530012</a>	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_351_m_3530730149">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_351_m_3530730149</a>
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 63	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 63	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А	Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 48В
Площадь, кв.м.	<b>2 752,6</b>	334,0	16 818,0	351,0
Стоимость всего объекта		26 900 000	1 345 440 000	54 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		80 539	80 000	153 846
На наличие земельного участка	0	0	0	225
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		37 551	37 551	37 551
Стоимость земли всего, руб.		0	0	8 448 975
Стоимость без земли		26 900 000	1 345 440 000	45 551 025
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		80 539	80 000	129 775
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,1%	-7,5%	-10,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		74 015	74 000	116 798
Разница площади (Фактор масштаба)	2 752,60	334,00	16 818,00	351,00
Корректировка, %	1 144,17	-14,23%	16,60%	-13,94%
Стоимость с учётом корректировки, руб		63 483	86 284	100 516

Состояние отделки	Отделка "премиум"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"
Корректировка, %		19,00%	19,00%	19,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		75 545	102 678	119 614
Этаж расположения	Первый	третий	первый	первый
Корректировка, %		-7,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		70 257	102 678	119 614
Класс качества недвижимости	В	С	В	А
Корректировка, %		6,00%	0,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		74 472	102 678	102 868
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		74 472	102 678	102 868
Тип площади	помещение	помещение	Здание	Здание
Корректировка, %		0,00%	-10,00%	-10,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		74 472	92 410	92 581
Год постройки	1985-1990	2000-2005	2000-2005	2010-2015
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-16,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		68 514	85 017	77 768
Валовая корректировка		62,33%	61,10%	82,94%
Расчётная величина		1,60	1,64	1,21
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		109 622,40	139 427,88	94 099,28
		Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		<b>77 112</b>
		Стоимость всего объекта оценки, руб.		<b>212 258 491</b>
		Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		<b>212 258 000</b>

**Выводы по применению метода сравнения продаж**

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 14.02.2024 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	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9	24 651 666,67	4 930 333,33
2	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	789,2	36 725 000,00	7 345 000,00
3	встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж 1, антресольный, номера на поэтажном плане 1 этажа №№1-105, антресоли №№1-35, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6	176 881 666,67	35 376 333,33
		4 235,70	238 258 333,34	47 651 666,66

## **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 14.02.2024Г. СОСТАВЛЯЕТ: 285 910 000 (ДВЕСТИ ВОСЕМЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ДЕСЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 47 651 666,66 (СОРОК СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА ШЕСТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 66 КОПЕЕК) 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	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	693,9	24 651 666,67	4 930 333,33	29 582 000
	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв.№ 7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	789,2	36 725 000,00	7 345 000,00	44 070 000
	встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж 1, антресольный, номера на поэтажном плане 1 этажа №№1-105, антресоли №№1-35, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	2752,6	176 881 666,67	35 376 333,33	212 258 000
		<b>4 235,70</b>	<b>238 258 333,34</b>	<b>47 651 666,66</b>	<b>285 910 000</b>

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<sup>№</sup>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)**

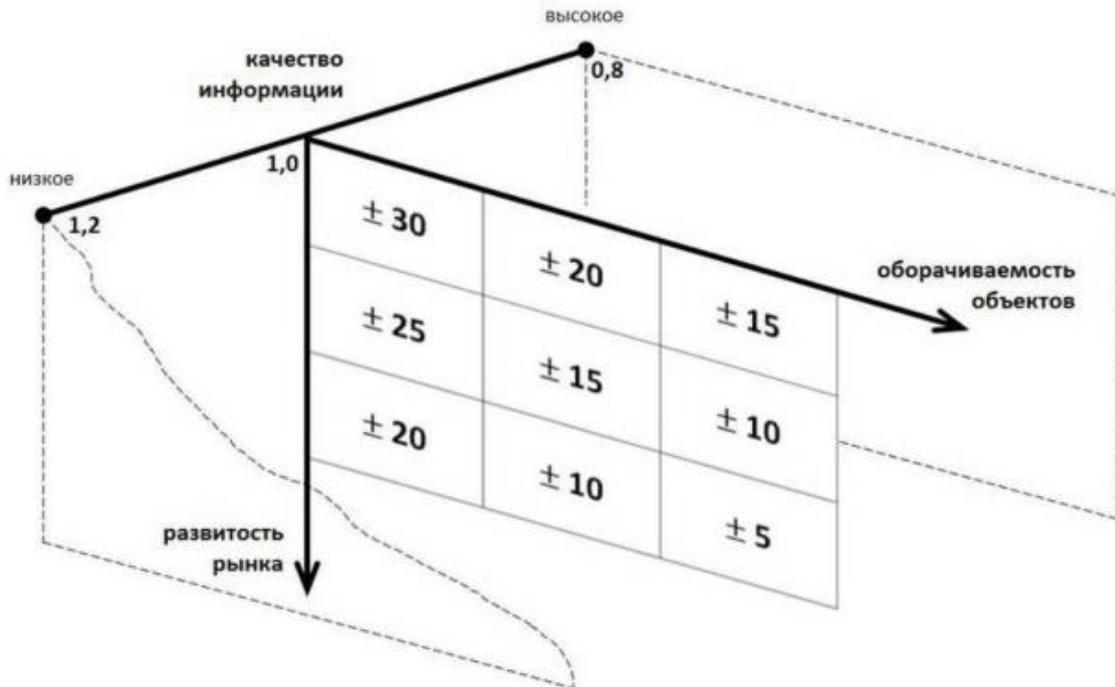
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; 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	Здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 693,9 кв.м., этаж 1, инв. №2000, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Мусина, д.61 Б, кадастровый номер: 16:50:110417:9464;	29 582 000	32 540 200	26 623 800
2	Магазин №415, 1-этажный, общая площадь 789,20 кв.м, инв. №7515, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. 40 лет Октября, д.4, кадастровый номер: 16:50:090412:19;	44 070 000	48 477 000	39 663 000
3	встроенные помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2752,6 кв.м., этаж 1, антресольный, номера на поэтажном плане 1 этажа №№1-105, антресоли №№1-35, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, просп. Ямашева, д.54 корп. 3, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110417:8873;	212 258 000	233 483 800	191 032 200
<b>ИТОГО</b>		<b>285 910 000</b>	<b>314 501 000</b>	<b>257 319 000</b>

### **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 I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- 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		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.02.2023г.			
Кадастровый номер:	16:50:110417:8873		
Номер кадастрового квартала:	16:50:110417		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1293; Условный номер 16:50:05:77460:001:0001		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, проспект Ямашева, дом 54, корпус 3, помещение 1001		
Площадь:	2752.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Встроенные помещения		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Антресоль № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	121556137.25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110417:578		
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	
		
Сертификат: 3094B7974B3САВЕ1F07A47СFADBF478 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Лист 2

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 11		
14.02.2023г.		
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873		
Сведения о кадастровом инженере:	24129, с образованием части помещения с кадастровым номером 16:50:110417:8873, 75, 2021-11-10 11629, Муштафин Ренат Шамилевич, 110-541-318 90, 28.12.2021, 0049, СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", образованием части помещения с кадастровым номером 16:50:110417:8873, 75, 2021-11-10 11113, Каюмов Ильфар Анасович, 11970919987, 18.07.2022, 1105, СРО КИ "Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья", изменением сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером 16:50:110417:8873, 1-3282, 2022-07-18 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:		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения об ограниченных правах на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограниченный прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.	
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГИ ИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
			
Сертификат: 3094B7974B7C5A8E1E07A37CFAD6BA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023			

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: 5
Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.02.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873	
1	<p>1.1 Правообладатель (правообладатели): Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"</p>
2	<p>2.1 Вид, номер, дата и время государственной регистрации Общая долевая собственность 16-16-01/396/2011-079 16.11.2011 00:00:00</p>
3	<p>3.1 Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p>
4	<p>4.1 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда 31.10.2022 10:35:31 номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/203/2022-18 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 18.10.2022 по 18.10.2024 лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Простая еда", ИНН: 1215229593 основание государственной регистрации: Договор субаренды № 18-07/2022Я54 нежилого помещения, № 18-07/2022Я54, выдан 18.07.2022, дата государственной регистрации: 31.10.2022, номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/203/2022-19 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной закладной: данные отсутствуют ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют</p>
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B3CA8E1E07A347CFAD6BA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.03.2022 по 10.03.2023</p> <p>инициалы, фамилия</p>	

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.02.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873			
4.2	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 13.04.2022 10:12:11</p> <p>номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/203/2022-16</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 13.04.2022 по 04.03.2031</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Вага", ИНН: 5903114664</p> <p>основание государственной регистрации: Договор перевода прав и обязанностей по Договору аренды №256/01/2022 от 04.03.2022, № 256/21, выдан 05.03.2022</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной: </p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: </p>		
4.3	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 20.01.2022 13:58:43</p> <p>номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/203/2022-6</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 20.01.2022 по 31.05.2031</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Гандер", ИНН: 2310031475</p> <p>основание государственной регистрации: Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества № 256/01/2021 от 24.12.2021г., № КзФ/775/22, выдан 14.01.2022</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p>		
		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Сертификат: 3094B7974B7C5A8E1E07A347CFAD6BA78  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Помещение			
Лист № 3 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.02.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873			
4.4	<p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p> <p>вид:</p> <p>Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 18.10.2019 13:48:58</p> <p>номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/001/2019-2</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 18.10.2019 по 17.10.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общества с ограниченной ответственностью "Ригейл Инвест+", ИНН: 1659129216</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № 256/1, выдан 10.09.2019, дата государственной регистрации: 18.10.2019, номер государственной регистрации: 16:50:110417:8873-16/001/2019-1</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p> <p>Доверительное управление</p> <p>16.11.2011 00:00:00</p> <p>16-16-01/396/2011-079</p> <p>Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024</p>	
4.5	<p>вид:</p> <p>Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 16.11.2011 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 16-16-01/396/2011-079</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p>	<p>Доверительное управление</p> <p>16.11.2011 00:00:00</p> <p>16-16-01/396/2011-079</p> <p>Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024</p>	
<p>Полное наименование должности</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3094B7974B7C48E1E07A347CFAD6BA78                  Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ                  Действителен: с 17.03.2022 по 10.03.2023</p> <p>инициалы, фамилия</p>			

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
14.02.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873			
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.02.2022 09:25:49	
	номер государственной регистрации:	16:50:110417:8873-16/203/2022-11	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.12.2021 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/774/22 по договору аренды недвижимого имущества № 256/02/2021 от 24.12.2021, выдан 09.02.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
Полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



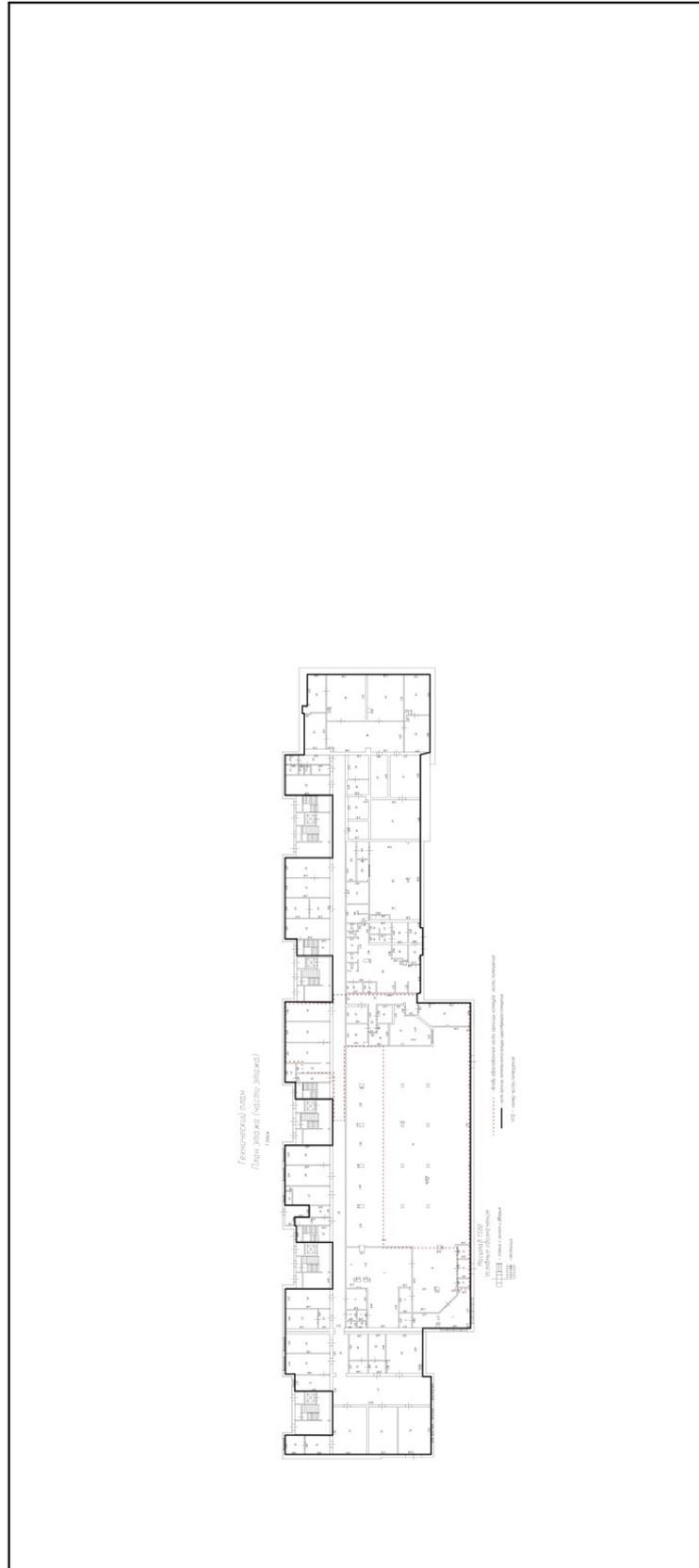
Сертификат: 3094B7974B7C5AE1E07A37CFAD6BA78  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 17.03.2022 по 10.03.2023

Помещение			
Лист № 5 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 5		Всего разделов: 4	
Всего листов раздела 2: 5		Всего листов выписки: 11	
14.02.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873			
5	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
6	Ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
7	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
8	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
		Сертификат: 3094B7974B7C5A8E1E07A347CFAD6BA78 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  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 4
14.02.2023г.		Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873		
Номер этажа (этажей): 1		

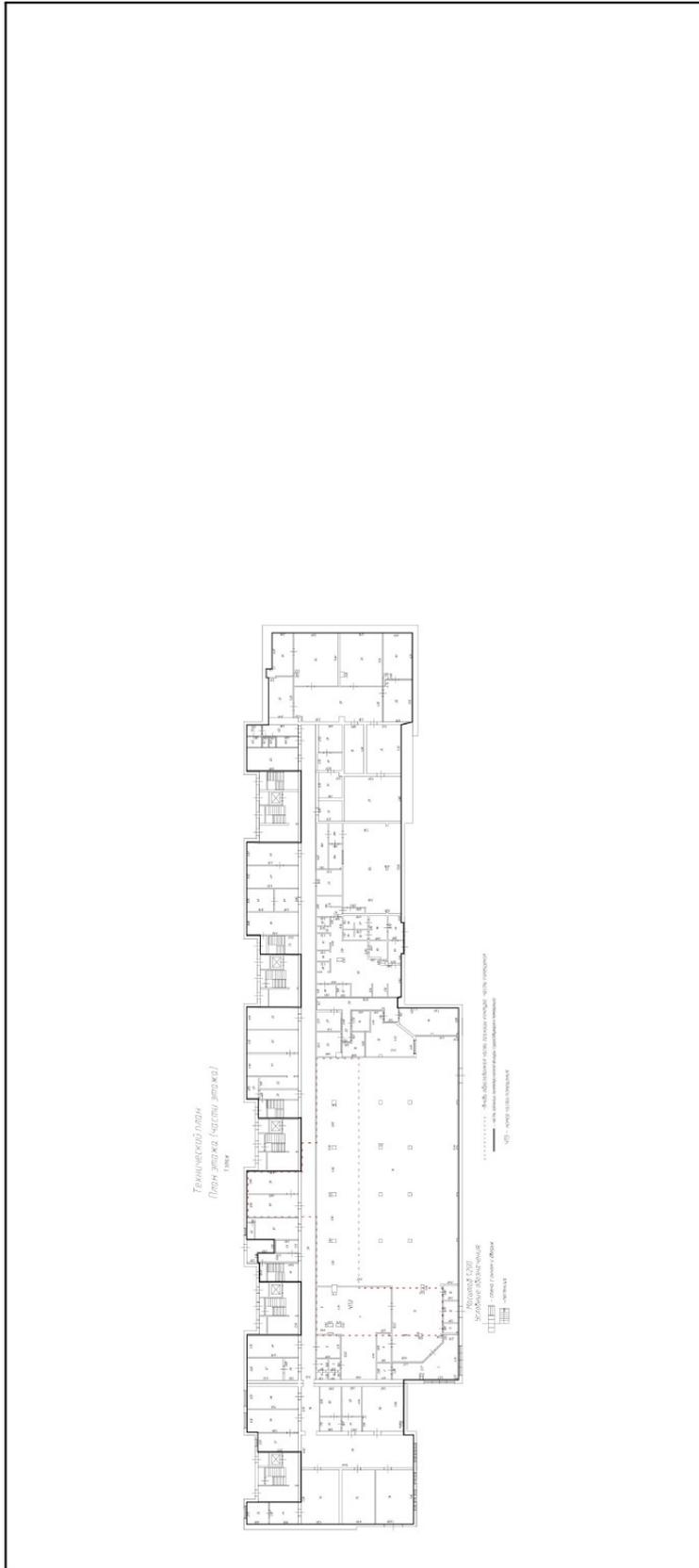


Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094E7974B7C5A8E1E07A37CFAD6FA78		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		инициалы, фамилия	

Лист 9

<b>Помещение</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 11		
14.02.2023г.		
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873		
Номер этажа (этажей): 1		

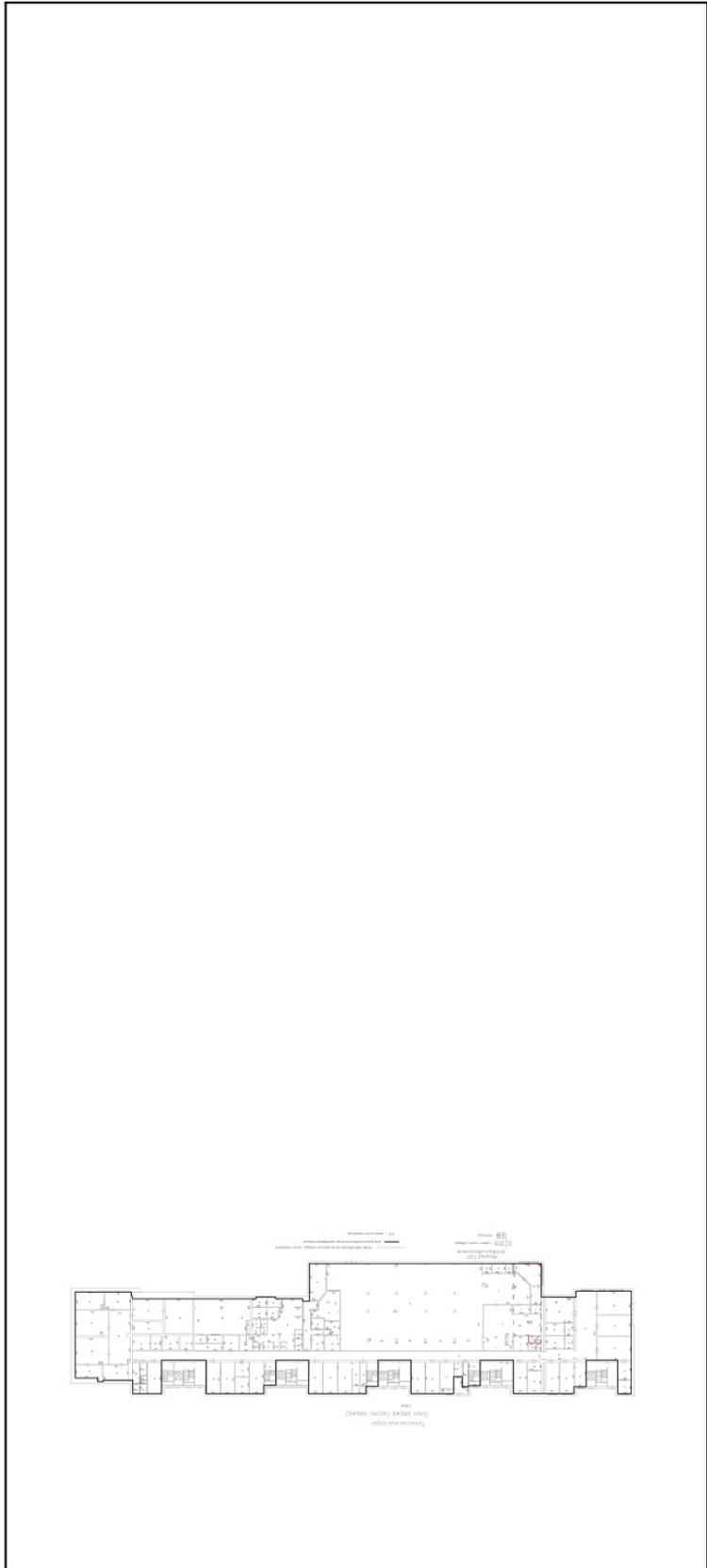


Масштаб 1:500

<b>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</b>		<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b>	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 3094E7974B7C5A8E1E07A37CFAD6BA78		Сертификат: 3094E7974B7C5A8E1E07A37CFAD6BA78	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023		Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 10

<b>Помещение</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 11		
14.02.2023г.		
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873		
Номер этажа (этажей):		



Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B797B3CA8E1E07A37CFAD6BA78 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 части (частях) помещения

Помещение	
Лист № 1 раздела 9	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 11	
14.02.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:110417:8873	

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	197.6	часть нежилых помещений первого этажа №72 - 8,9 кв.м., №73 - 11,4 кв.м., №74 - 38,4 кв.м., №75 - 31,9 кв.м., №76 - 70,2 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ямашева, д.54, корп. 3.4., общей площадью 197,6 кв.м., кадастровый номер объекта недвижимости (нежилого помещения) - 16:50:110417:8873.	данные отсутствуют
2	696	Нежилым помещениям 1 этажа №№11,12,13,16,17,18,19,20,21,23,52,53,54 и части пом.№№1,4,14,15,55,58 присвоен №ЧП2.	данные отсутствуют
3	344	Нежилым помещениям 1 этажа №№59,60 и части пом.№№3,4,5,6,14,15,58 присвоен №ЧП3.	данные отсутствуют
4	97.3	Помещения 1 этажа №№1,2,3,7,10 и части помещения №№4,14 присвоен №ЧП4	данные отсутствуют
5	106.4	помещения 1 этажа площадью 106,4кв.м	данные отсутствуют

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
<p>Сертификат: 3094E7974B3CA8E1E07A347CFAD6BA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 6
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:090412:19
Номер кадастрового квартала:	16:50:090412
Дата присвоения кадастрового номера:	11.02.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7515; Кадастровый номер 16:50:090412:0:10 11.02.2011 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Условный номер 16:50:03:00355:002
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, город Казань, улица 40 лет Октября, дом 4
Площадь:	789.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Магазин №415
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1973
Год завершения строительства:	1973
Кадастровая стоимость, руб.:	31938758.27
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:090412:2
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
		Сертификат: 00B8056B7401CB382B376ACDC845108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 13	Всего разделов: 6
14.08.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:090412:19
Виды разрешенного использования:	магазины
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	24129, образованием части здания с кадастровым номером 16:50:090412:19, 88, 2021-12-20 6412, Мухаметзянов Шамиль Рашитович, 044-089-445 60, 04.02.2022, 0152, Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья, образованием части здания с кадастровым номером 16:50:090412:19 и исправлением реестровой ошибки, 88, 2021-12-20 20656, Шакирова Мария Юрьевна, 12362765855, 15.06.2023, Ассоциация СРО «МСКИ», изменением сведений о составе и планировке помещений в здании, местоположении границ здания с кадастровым номером: 16:50:090412:19, расположенном по адресу: РТ, г. Казань, ул. 40 лет Октября, д. 4, 388, 2023-06-07 Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Особые отметки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя)
Получатель выписки:	Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC845108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ наименование должности	инициалы, фамилия

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:090412:19	
1	<p>1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"</p> <p>1.1.1 данные отсутствуют</p> <p>2.1 Общая долевая собственность 16-16-01/125/2013-173 15.04.2013 00:00:00</p> <p>3.1 данные отсутствуют</p>
2	<p>Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</p> <p>Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:</p>
3	<p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>
4	<p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1 вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 06.05.2022 13:04:49</p> <p>номер государственной регистрации: 16:50:090412:19-16/203/2022-9</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.04.2022 по 31.05.2031</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор перевода прав и обязанностей №КзФ/52691/21 по договору аренды недвижимости имущества от 19.01.2022 г., № 918/01/2022, выдан 08.04.2022</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору перевода прав и обязанностей №КзФ/52691/21 от 08.04.2022 по договору аренды недвижимого имущества №918/01/2022 от 19.01.2022, № 1, выдан 09.12.2022</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору №918/01/2022 от 19.01.2022 года, выдан 22.05.2023, дата государственной регистрации: 27.07.2023, номер государственной регистрации: 16:50:090412:19-16/203/2023-12</p>

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ



Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108  
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4
Всего листов выписки: 13	Всего разделов: 6
14.08.2023г.	16:50:090412:19
Кадастровый номер:	данные отсутствуют
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	Доверительное управление 15.04.2013 00:00:00 16-16-01/125/2013-173
дата государственной регистрации:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
номер государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010 Правила доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", выдан 08.02.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ



Сертификат: 00B8056B7401CB382B376ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

		Здание	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:090412:19			
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	01.03.2022 08:31:43	
	номер государственной регистрации:	16:50:090412:19-16/203/2022-4	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.01.2022 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Гандер", ИНН: 2310031475	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор перевода прав и обязанностей по договору аренды недвижимого имущества № 918/02/2022 от 19.01.2022, № КзФ/52628/21, выдан 11.02.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
Полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:090412:19			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B8056B7401CB3D2B376ACDC8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

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

Здание	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела: 6
14.08.2023г.	Всего листов выписки: 13
Кадастровый номер: 16:50:090412:19	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:400	Условные обозначения:
<p>ПОЛНОЕ наименование должности</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B0C6B7401CB3D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p> <p>инициалы, фамилия</p>	

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

Здание	
Лист № 1 раздела 5.1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 13	
14.08.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:090412:19

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	479424.54	1300062.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	479424.41	1300062.77	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	479424.16	1300062.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	479416.45	1300097.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	479416.71	1300097.5	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	479416.54	1300098.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	479414.39	1300097.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	479413.88	1300099.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	479410.59	1300099.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	479411.1	1300096.92	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	479391.39	1300092.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	479391.53	1300091.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ наименование должности	инициалы, фамилия
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	

Здание		вид объекта недвижимости		Здание	
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13	
14.08.2023г.					
Кадастровый номер: 16:50:090412:19					
13	479391.77	1300091.94	-	0.1	данные отсутствуют
14	479398.4	1300061.38	-	0.1	данные отсутствуют
15	479396.74	1300061.02	-	0.1	данные отсутствуют
16	479397.4	1300057.96	-	0.1	данные отсутствуют
17	479397.79	1300058.04	-	0.1	данные отсутствуют
18	479397.81	1300057.69	-	0.1	данные отсутствуют
19	479399.13	1300058.03	-	0.1	данные отсутствуют
20	479399.28	1300057.34	-	0.1	данные отсутствуют
21	479399.03	1300057.29	-	0.1	данные отсутствуют
22	479399.18	1300056.66	-	0.1	данные отсутствуют
1	479424.54	1300062.13	-	0.1	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости					
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B0C6B7401CB3D2B376ACDC8425108	
		Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:090412:19			

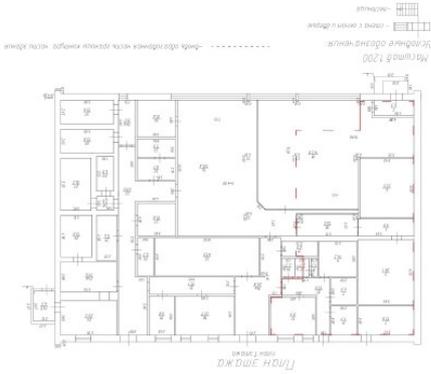
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства Система координат 16.1

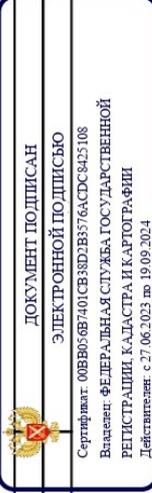
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	данные отсутствуют	3	4	данные отсутствуют	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
		Сертификат: 00B9056B7401CB3D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

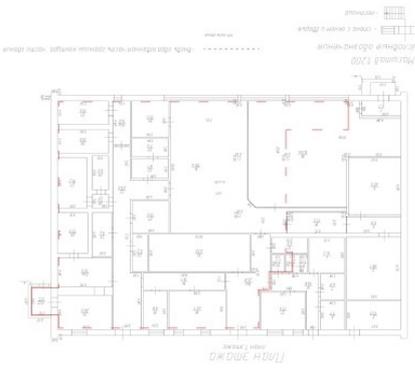
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:090412:19			
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
 <p>Масштаб 1:200</p>			
Условные обозначения:			

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 08В805687401СВ3823В376АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
ПОЛНОЕ наименование должности			

Лист 12

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 13
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:090412:19			
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 2	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
		Сертификат: 08В805687401СВ3823В376АСДС6825108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
Лист № 1 раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1: 1	Всего разделов: 6
14.08.2023г.		Всего листов выписки: 13	
Кадастровый номер: 16:50:090412:19			

Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Общие сведения о части объекта недвижимости	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения			
1	площадь	236.2	в квадратных метрах	Нежилые помещения 1-го этажа №№1, 16, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 и часть помещений №№1а, 1в, 10, 12 образуют часть здания №Ч32.	16:50:090412:19-16/203/2022-1, 2022-02-08	
	протяженность	0	в метрах			
	объем	0	в кубических метрах			
2	площадь	553	в квадратных метрах	Нежилые помещения 1-го этажа №№14, 16, 16а, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 24а, 24б, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 34а, 35 и часть помещений №№1а, 1в, 12, 13 образуют часть здания №Ч31	16:50:090412:19-16/203/2022-6, 2022-04-04	
	протяженность	0	в метрах			
	объем	0	в кубических метрах			

 <p>Сертификат: 00В805687401СВ3823В376АСДС8425108          Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ          Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН          ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>		

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости
14.08.2023г.	Всего листов раздела 1 : 2
Кадастровый номер:	Всего разделов: 4
Номер кадастрового квартала:	Всего листов выписки: 8
Дата присвоения кадастрового номера:	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	
Местоположение:	Инвентарный номер 2000; Условный номер 16:50:05:01:450:001
Площадь:	Республика Татарстан (Татарстан), город Казань, улица Мусина, дом 61Б
Назначение:	693,9
Наименование:	Нежилое
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	Здание
Материал наружных стен:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	Из прочих материалов
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	2473295.53
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	16:50:110417:108
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:	магазины

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB3D2B376ACDC845108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
Инициалы, фамилия	

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 8	Всего разделов: 4
14.08.2023г.	
Кадастровый номер: 16:50:110417:9464	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	20656, Шакирова Мария Юрьевна, 123-627-658 55, СРО КИ Ассоциация СРО «МСКИ», 15.06.2023, изменением сведений о составе и планировке помещений в здании, местоположении границ здания с кадастровым номером: 16:50:110417:9464, расположенном по адресу: РТ, г. Казань, ул. Мусина, д. 61Б, 387, 2023-06-06
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭНЕРГИИНВЕСТКАПИТАЛ", 7716580524

ПОЛНОЕ наименование ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B9056B7401CB3D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
инициалы, фамилия	

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

Здание		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:9464			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/096/2011-366 26.01.2012 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:	26.01.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	16-16-01/096/2011-366
		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
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011
ПОЛНОЕ наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B8056B7401CB382B376ACDC8425108	
		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	



Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:9464			
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B9056B7401CB3D2B376ACDC8425108	
		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

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

Здание	
Лист № 1 раздела 5	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4
14.08.2023г.	Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер: 16:50:110417:9464	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
Масштаб 1:300	Условные обозначения:
Полное наименование должности	
Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB382B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
инициалы, фамилия	

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

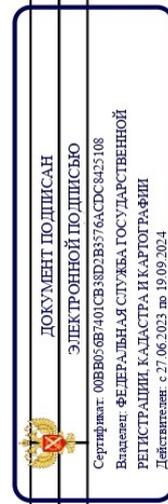
Здание	
Лист № 1 раздела 5.1	Вид объекта недвижимости
Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 8	
14.08.2023г.	
Кадастровый номер:	16:50:110417:9464

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	480404.69	1305642.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	480395.92	1305642.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	480395.93	1305648.98	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	480384.23	1305648.99	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	480384.22	1305642.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	480373.99	1305642.72	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	480373.96	1305617.22	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	480404.66	1305617.19	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	480404.69	1305642.69	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют



полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108  
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
14.08.2023г.			
Кадастровый номер: 16:50:110417:9464			

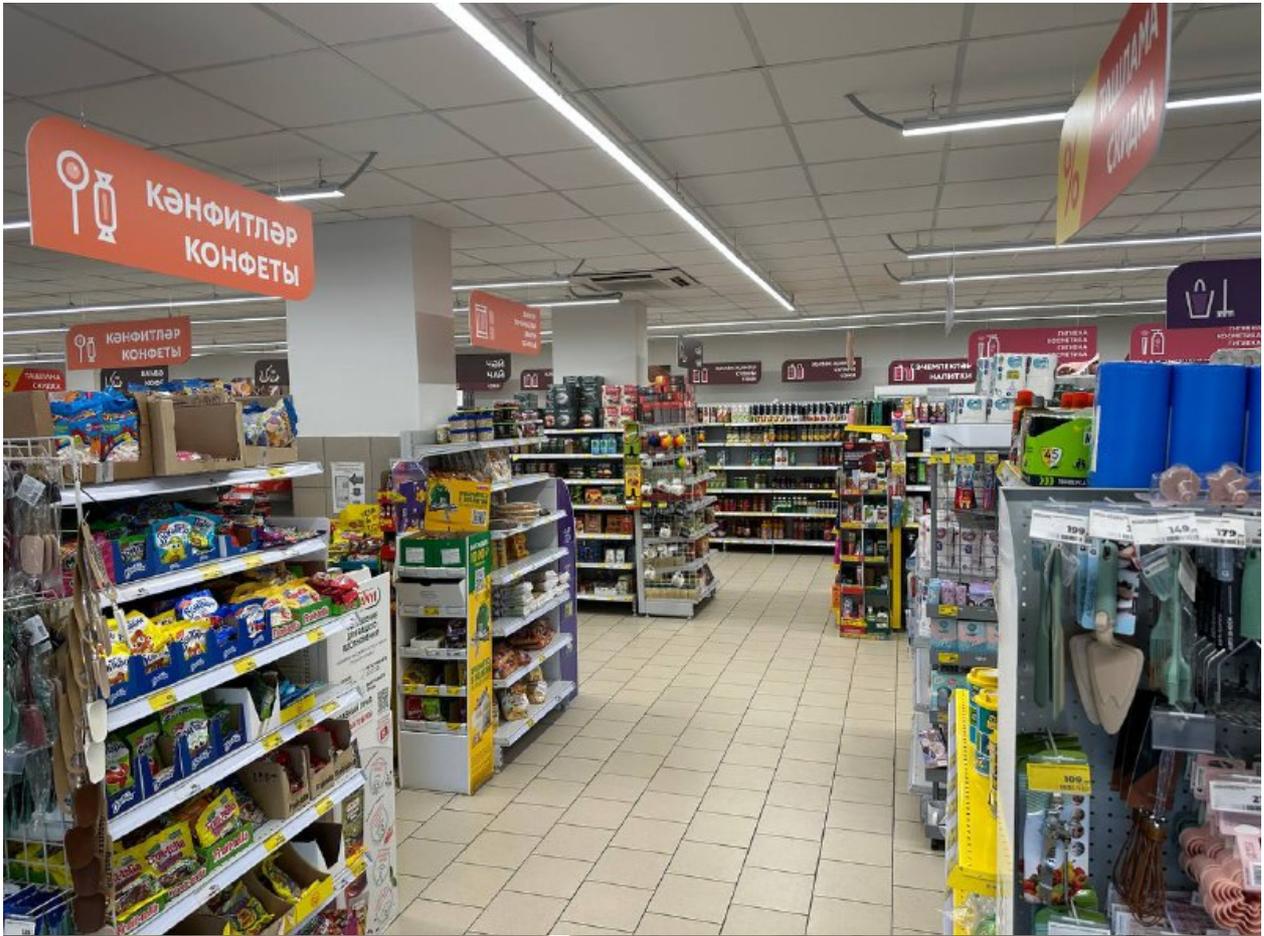
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства Система координат 16.1

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
		Сертификат: 00B9056B7401CB3D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	







ул.40 лет Октября, 4



ул. Мусина, 61Б



## Аналоги и мониторинг

Все предложения в расположении объекта оценки:

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 1013.6 м²

Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**46 500 000 Р** ▾  
45 876 Р за м²

8 986 930-70-55

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около 30 минут

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! →

Ещё продаёте?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**TATNE**  
Компания  
На Авито с августа 2012  
Рекавиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Бариев Рафис

**TATNE**  
Официальный партнер ведущих  
Застройщиков. Полный комплекс услуг в  
сфере недвижимости.

Комната 15 м² в 1-к.,  
5/5 эт.  
3 100 000 Р

**Отчёт о бизнес-потенциале**  
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

☑ Проходимость объекта

☑ Пешая доступность

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

☑ Возможные конкуренты

☑ Кто живёт и работает рядом

**Расположение**  
Казань, ул. Мусина, 29Д

- Козья Слобода 🚶 от 21-30 мин.
- Яшьлек 🚶 от 31 мин.
- Северный вокзал 🚶 от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

---

Здание, 351 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

**54 000 000 Р** ▾  
153 846 Р за м²

8 917 920-27-95

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! →

Ещё продаёте?    Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

**Ренат**  
Частное лицо  
На Авито с июля 2013

[Подписаться на продавца](#)

**Отчёт о бизнес-потенциале**  
Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

☑ Проходимость объекта

☑ Пешая доступность

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

☑ Возможные конкуренты

☑ Кто живёт и работает рядом

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 48В

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

[Скрыть карту](#)

**Описание**

Осз, 1 линия, 100 кВт в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 650 м²  
Этаж: 1

Отделка: чистовая  
Мощность электросети: 100 кВт  
Тип сделки: продажа

**85 000 000 ₹** ▾  
130 769 ₹ за м²

8 906 324-50-30

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

### Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

### Расположение

Казань, ул. Маршала Чуйкова, 23В

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

[Скрыть карту](#)

УК коммерческой недвижимости "Easy office"  
Компания  
На Авито с ноября 2016

[Реquisitey проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо  
Ольга

Продаю коммерческое помещение в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Серова, 2

- Яшьлек от 21-30 мин.
- Северный вокзал от 31 мин.
- Козья Слобода от 31 мин.

[Скрыть карту](#)

**60 000 000 ₹** ▾  
193 548 ₹ за м²

8 986 930-91-20

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

"Регион Бизнес Недвижимость Казань"  
Компания  
На Авито с июля 2020

[Реquisitey проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)  
Контактное лицо  
Хасанова Альбина

### Описание

Продается административное здание в Кировском районе, 2022 года постройки, 310 кв.м., 2 этажа

Готовый, действующий арендный бизнес Цена 60 000 000руб.

Выгодное месторасположения.

Пешеходный и автомобильный трафик.

Земля в собственности.

Арт. 51072614

### О здании

Торговая площадь, 1123 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Республика Татарстан, Казань, ул. Серова, 29  
 • Яшьлек ⚡ 11-15 мин. • Северный вокзал ⚡ 21-30 мин.  
 • Козья Слобода ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)



**180 000 000 ₹** ▾  
160 285 ₹ за м²

8 986 711-26-48

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

НИР  
 Компания  
 На Авито с января 2014  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)  
 Контактное лицо  
 Николай

**Описание**

продажа от собственника!

торговое помещение в жилом доме на первом этаже по ул. Серова 29, площадь 1123 квм, три отдельных входа, в помещении есть арендаторы, можно купить как готовый арендный бизнес, так и для своей деятельности. Большая бесплатная парковка, круглосуточный доступ.

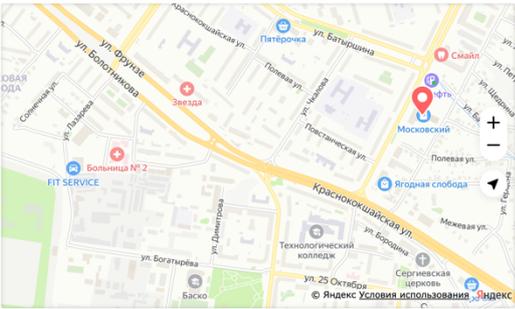
**О здании**

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице, бесплатная  
 Тип здания: жилой дом Количество парковочных мест: 50  
 Удалённость от дороги: первая линия

**Сообщения**

Продаю габ 600 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

Республика Татарстан, Казань, ул. Галимджана Баруди, 8  
 • Яшьлек ⚡ 21-30 мин. • Козья Слобода ⚡ 21-30 мин.  
 • Северный вокзал ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)



**95 000 000 ₹** ▾  
158 333 ₹ за м²

8 986 720-12-78

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
 Компания  
 На Авито с марта 2020  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

**Расположение**

От собственника! Без комиссии!  
 Предлагаю Вашему вниманию уникальное помещение площадью 600 квадратных метров!

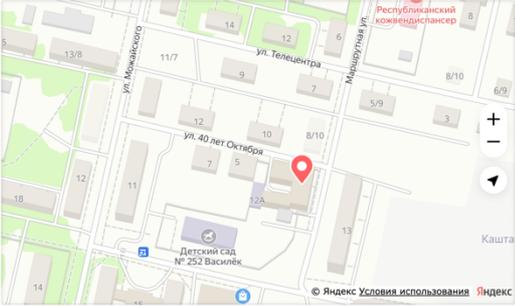
- С отдельным входом на первом этаже ТЦ "Московский". Современное здание введено в эксплуатацию в 2015 году, расположено в перспективном, активно застраиваемом районе.  
 - Панорамное остекление и возможность размещения вывески на фасаде упрощают ведение бизнеса.  
 - Большая парковка находящаяся в общеделовой собственности способствует привлекательности объекта.  
 - Развитая инфраструктура, отличная транспортная доступность и зона разгрузки с грузовым подъемником дает возможность разгрузки любого вида транспорта.

**Сообщения**

Здание, 2351.6 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Маршрутная ул., 12А  
 ● Яшьлек ⚡ от 31 мин. ● Северный вокзал ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)



**150 000 000 ₹** 63 786 ₹ за м²

8 906 324-27-61

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

**Скай Девелопмент**  
 Компания  
 На Авито с июля 2016  
 Завершено 45 объявлений  
[Реквизиты проверены](#)

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Скай

### Описание

Продажа современного Бизнес Центра в Казани.  
 Предлагаем Вашему вниманию уникальный объект для Вашего бизнеса.  
 Четырë этажа офисов, плюс полноценный цокольный этаж с 20 отапливаемыми помещениями. Загрузка арендаторами 95%, есть стабильный постоянный спрос на площади. Общая площадь здания S = 2351,6 м.кв. Площадь земельного участка S = 1237 м.кв.

Объект подходит практически под любой вид деятельности.

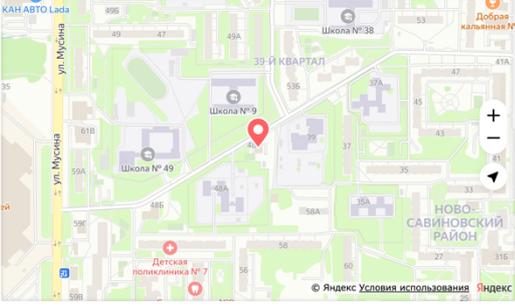
Отличительные характеристики:

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

Здание, 351 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 48В  
 ● Козья Слобода ⚡ от 31 мин. ● Яшьлек ⚡ от 31 мин.  
 ● Северный вокзал ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)



**54 000 000 ₹** 153 846 ₹ за м²

8 917 920-27-95

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

**Ренат**  
 Частное лицо  
 На Авито с июля 2013

[Подписаться на продавца](#)

### Описание

Административное здание с земельным участком 1290 кв.м.

### О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице  
 Тип здания: административное здание

№ 3530730149 - 25 января в 17:57 - 1951 просмотр (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

www.avito.ru Продам отдельно стоящее здание, 16 818 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 71А  
 ● Козья Слобода ⚡ от 31 мин. ● Северный вокзал ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)

**1 345 440 000 Р** ▼  
80 000 Р за м²

8 917 880-41-77

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Компания  
На Авито с марта 2020 👤  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

### Описание

От собственника! Без комиссии!  
Продажа отдельно стоящее здание 16 818м² на пр. Ямашева, д.71а

- отдельно стоящее здание
- 1 линия
- Здание в хорошем состоянии
- Три этажа торгового центра
- Земельный участок 7700 м², 2394 м²
- Здание автомойки 166 м²
- Все в собственности
- Рядом остановки общественного транспорта
- Удобная транспортная развязка
- Парковка
- Высота потолков 8 м.

Сообщения

www.avito.ru Продам помещение 334 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Авито

### Расположение

Казань, пр-т Ямашева, 63  
 ● Козья Слобода ⚡ от 31 мин. ● Яшьлек ⚡ от 31 мин.  
 ● Северный вокзал ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту](#)

**26 900 000 Р** ▼  
80 539 Р за м²

8 987 001-36-64

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! ▶

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Компания  
На Авито с марта 2020 👤  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

### Описание

От собственника! Без комиссии!

Офисный центр

!!Окна во двор  
!!кондиционеры в каждом блоке

- 3 этаж в трёхэтажном здании
- круглосуточное видеонаблюдение, включая вход в здание
- 2002 год постройки
- доступ 24/7
- 2 входа в здание (основной и отдельный)
- есть стойка ресепшн
- кабинетная нарезка от 16м2

Сообщения

Все предложения о продаже земельных участков:

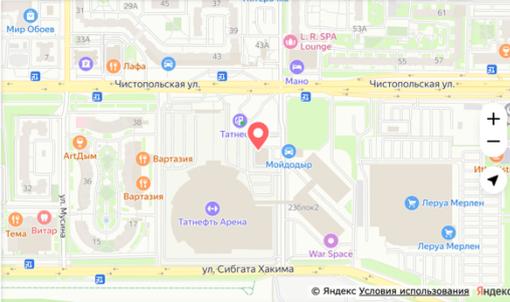
www.avito.ru Участок 6,5 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Чистопольская ул., 46

- Козья Слобода ⚡ 21-30 мин.
- Кремлёвская ⚡ от 31 мин.
- Яшьлек ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^



**39 000 000 ₽**  
6 000 000 ₽ за сотку

8 843 296-10-21

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

V-Invest  
Агентство  
На Авито с февраля 2018  
Завершено 1282 объявления  
[Реквизиты проверены](#)

137 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
V-Invest

### Описание

Продается земельный участок под коммерческие цели:

- S 6,5 соток;
- ГПЗУ получено;
- правильная прямоугольная форма (15,5\*42м);
- первая линия от дороги;
- централизованные коммуникации;
- можно построить: магазин, частный детский сад, медклинику, стоматологию, кафе, столовую

Рядом улицы: Сибгата Хакима, Бичурина

Звоните, покажем в любое удобное время!

Сообщения ^

www.avito.ru Участок 7,3 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

### Об участке

Площадь: 7,3 сот.

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Ново-Савиновский район

- Козья Слобода ⚡ 6-10 мин.
- Яшьлек ⚡ 21-30 мин.
- Кремлёвская ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^



**35 000 000 ₽**  
4 794 521 ₽ за сотку

8 987 001-73-20

Написать сообщение

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Дмитрий  
Частное лицо  
На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

### Описание

Продается земельный участок площадью 7,3сотки. Кадастровый номер 16:50:110507:1. Земельный участок предназначен для строительства коммерческой недвижимости. Находится на пересечении улиц Чистопольская/Бондаренко, во дворе дома. ГПЗУ на руках

№ 3297537130 - 16 января в 14:31 - 1551 просмотр (+1 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения ^

www.avito.ru Участок 20,1 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского  
р-н Ново-Савиновский

**40 000 000 ₽**  
1990 050 ₽ за сотку

8 986 720-12-78

Написать сообщение  
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Агентство  
На Авито с марта 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
Контактное лицо  
Наиля

**Описание**  
От собственника! Без комиссии!

Продажа Земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д на ул. Адоратского 98.

Площадь 2013 кв.  
Собственность.  
Электроэнергия 100 кВт.  
Ограждение.  
Асфальт до участка.  
Очень хорошее местоположение.

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз

Сообщения

www.avito.ru Участок 6,1 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. 1 Мая  
Яшьлек 21-30 мин. Козья Слобода 21-30 мин.  
Кремлёвская от 31 мин.

**24 000 000 ₽**  
3 934 426 ₽ за сотку

8 987 270-41-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Азат  
Частное лицо  
На Авито с июля 2016

Подписаться на продавца

**Описание**  
Продаю земельный участок пром назначения ( ЗОНА Д2) площадью 6,12 соток расположенный в г Казань, Кировский район, ул. 1 мая д.4 . Данный участок , по проекту планировки г. Казань свободна от МНОГОЭТАЖНОЙ жилой застройки! ( это говорит о том, что разрешение на строительство можно получить в кратчайшие сроки) . Имеется согласованный эскизный проект под Автосервис. Хорошая транспортная развязка до центра 10 минут ( до улицы Пушкина - 7 км) Участок расположен в 300 метрах от БКК что играет не маловажную роль. Газ подведён, электричество заведено. Кадастровый номер 16:50:090560:10. ГПЗУ имеется. В собственности 6 лет у одного взрослого собственника. ПОТЕНЦИАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ РЕАЛЬНЫЙ ТОРГ! Собственник! Приходите, смотрите и покупайте, пока другие думают!!!Уважаемые, если денег не хватает, листайте авито дальше!

Сообщения

Участок 6,6 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

### Расположение

Казань, Краснокошайская ул., 84  
 ● Яшьлек ⚡ 21-30 мин. ● Козья Слобода ⚡ 21-30 мин.  
 ● Кремлёвская ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

**17 999 000 ₽**  
2 727 121 ₽ за сотку

8 917 880-58-26

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"  
 Агентство  
 На Авито с апреля 2015  
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
 Контактное лицо  
 Вишневы Александр

### Описание

**Внимание, уникальное предложение!**

Земельный участок в центральной части города, прямой выход на первую линию по ул Краснокошайская.

Участок ровный, правильной формы, ГПЗУ на руках.

Разрешенные виды строительства:

- малозэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

Сообщения

Участок 23,1 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

### Расположение

Казань, Кировский район, Полевая ул., 74  
 ● Яшьлек ⚡ 21-30 мин. ● Козья Слобода ⚡ 21-30 мин.  
 ● Северный вокзал ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ^

**53 200 000 ₽**  
2 303 030 ₽ за сотку

8 986 720-58-77

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?  
 Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости N1  
 Агентство  
 На Авито с августа 2011  
 Реквизиты проверены

Подписаться на продавца  
 Контактное лицо  
 Кадырова Гузель

### Описание

**ШИКАРНАЯ ЛОКАЦИЯ!!! 10 минут и центр Казани!**

Продается земельный участок, расположенный в Кировском районе г. Казани, общей площадью 23,13 соток.

Рядом перекресток улиц Краснокошайская Баруди, торговый центр "Ягодная слобода", ТЦ "Московский" спортивный комплекс "Максимум". В шаговой доступности "Метро", станция метро "Козья слобода", Набережная реки Казанки, Фрунзе Серова Горьковское шоссе Восстание Декабристов.

Юридическое сопровождение на всех этапах сделки.

Быстрый выход на сделку. Гарантируем чистоту сделки.

Замечательное место для строительства многоэтажного дома, офисного

Сообщения

Участок 5,7 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

**Об участке**  
Площадь: 5,7 сот.

**8 500 000 ₽**  
1491228 ₽ за сотку

**Расположение**  
Казань, ул. Сабан, 3  
 ● Яшьлек ⚡ 21-30 мин. ● Северный вокзал ⚡ от 31 мин.  
 ● Козья Слобода ⚡ от 31 мин. [Скрыть карту ^](#)



**Описание**  
 В продаже земельный участок в оживленном районе города- Московский. Выезд на активную проезжую часть, очень удобные подъездные пути к участку . Вокруг расположены жилые дома ,перспективно для постройки семейного торгового центра, либо офисного здания под аренду .  
 Земельный участок пром. назначения 565 кв.м.  
 Просмотр в удобное для вас время .  
 Любая форма оплаты.  
 Звоните!.

8 960 079-10-20

**Написать сообщение**  
Отвечает около 30 минут

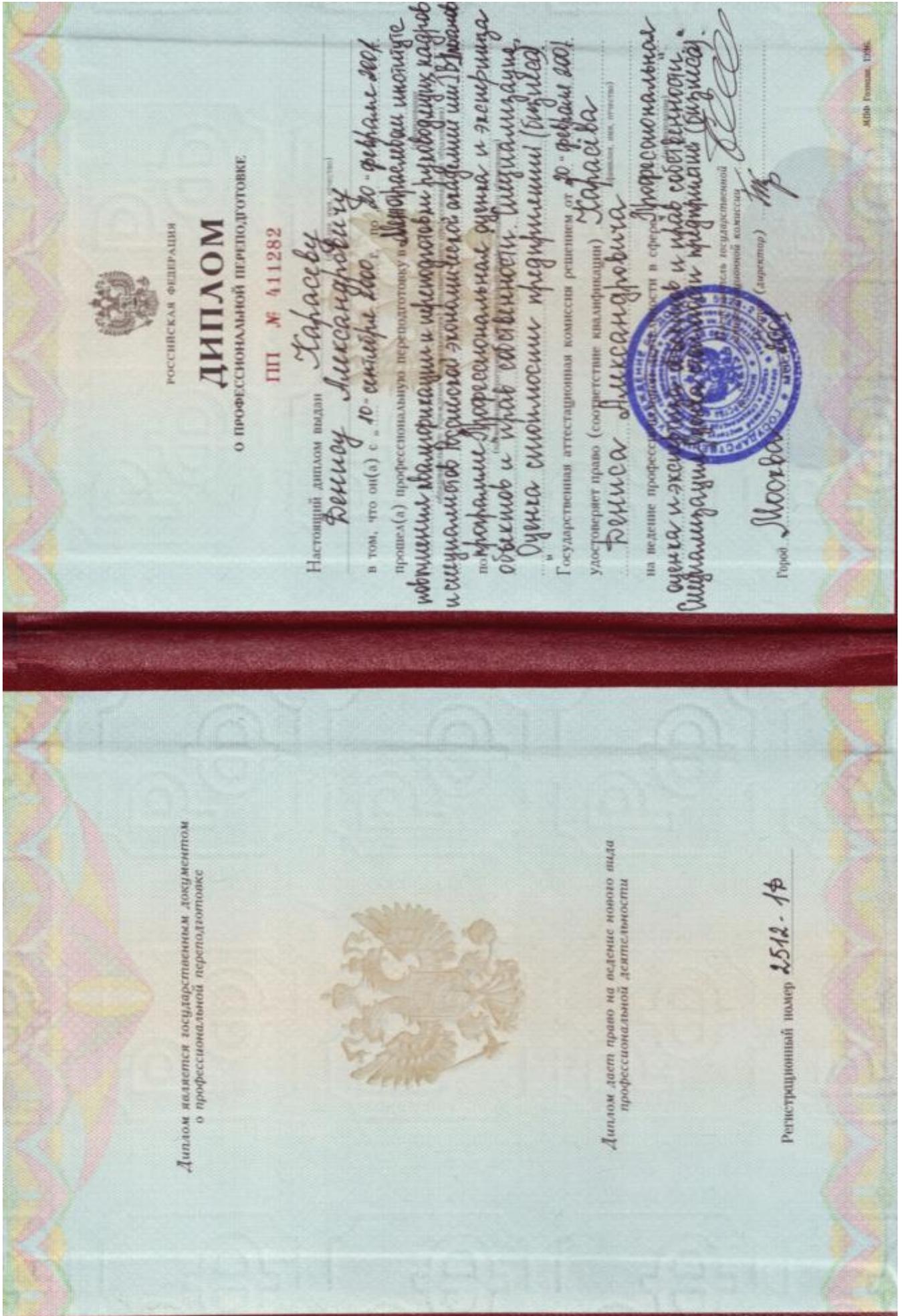
**Спросите у продавца**  
 Здравствуйте! [→](#)  
 Ещё продаёте? [Торг уместен?](#)  
 Когда можно посмотреть?

**Этажи Казань**  
**Агентство**  
 На Авито с июня 2013   
[Реквизиты проверены](#)

**Подписаться на продавца**  
 Контактное лицо  
 Евгения Сергеевна

**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 «СПРАВО» Москва, 2021 г., № 12 № 404



г. Казань, Россия

«26» мая 2023 г..

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

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

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

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

**2. СТРАХОВЩИК:**

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

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

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

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
20 000 000,00 (Двадцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

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

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



г. Казань, Россия

«28» марта 2023 г.

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

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

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

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

**2. СТРАХОВЩИК:**

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

**3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

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

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

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

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

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

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.



(Мухамадиярова Г.Ф.)