

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»

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

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

к/с 30101810845250000999, БИК 044525999

ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

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

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

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 20.01.2023г.

Дата составления отчета: 20.01.2023 г.

Отчёт №1779-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	16
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	20
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	22
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	23
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	24
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.	25
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	30
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	58
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	66
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	66
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	106
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	107
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	111
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:	116

Уважаемый Ильяс Зуфарович!

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалапин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 12.01.2023г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шалапин».

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 «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 20.01.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 565 342 720 (ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА СОРОК ДВЕ ТЫСЯЧИ СЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 61 065 120 (ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН ШЕСТЬДЕСЯТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ СТО ДВАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ НДС:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	17 252 000	Не облагается	17 252 000
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	121 134 000	24 226 800	145 360 800
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	265 000	53 000	318 000

Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	265 000	53 000	318 000
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	391 000	78 200	469 200
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 681 000	336 200	2 017 200

Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 402 000	280 400	1 682 400
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	144 000	Не облагается	144 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	46 000	Не облагается	46 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	648 000	Не облагается	648 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	674 000	Не облагается	674 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	35 000	Не облагается	35 000
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	19 341 000	3 868 200	23 209 200
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	221 000	Не облагается	221 000
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	17 427 600	3 485 520	20 913 120
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	14 322 000	2 864 400	17 186 400

Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	25 646 000	5 129 200	30 775 200
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	5 128 000	Не облагается	5 128 000
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	5 502 000	Не облагается	5 502 000
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	4 148 000	Не облагается	4 148 000
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	4 127 000	Не облагается	4 127 000
2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	5 370 000	Не облагается	5 370 000
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	101 596 000	20 319 200	121 915 200
Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	11 884 000	Не облагается	11 884 000
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	77 874 000	Не облагается	77 874 000
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	65 899 000	Не облагается	65 899 000
		504 277 600	61 065 120	565 342 720

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

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

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



Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;	
Объекты оценки с указанием характеристик	<p>1. Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5.</p> <p>2. Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.</p> <p>3. Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.</p> <p>4. Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.</p> <p>5. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.</p> <p>6. Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.</p> <p>7. Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.</p> <p>8. Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.</p> <p>9. Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.</p> <p>10. Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.</p> <p>11. Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.</p> <p>12. Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.</p> <p>13. Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.</p> <p>14. Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.</p> <p>15. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.</p> <p>16. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес</p>

	<p>объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.</p> <p>17. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.</p> <p>18. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.</p> <p>19. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.</p> <p>20. Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.</p> <p>21. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.</p> <p>22. Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.</p> <p>23. Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.</p> <p>24. Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.</p> <p>25. 2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38</p> <p>26. 2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46</p> <p>27. 1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49</p> <p>28. 1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45</p> <p>29. 2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.</p> <p>30. Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003</p> <p>31. Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1</p> <p>32. Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2</p> <p>33. Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3</p>
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалыпин» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Основание проведения оценки	Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 12.01.2023г.

Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н				
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»				
Предполагаемое использование результатов оценки	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 20.01.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.				
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту				
Дата оценки	20.01.2023 г.				
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.				
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;					
№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	Не применялся	17 252 000	Не применялся
2	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	145 360 800	Не применялся	Не применялся
3	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	318 000	Не применялся	Не применялся
4	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	318 000	Не применялся	Не применялся
5	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	318 000	Не применялся	Не применялся
6	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	318 000	Не применялся	Не применялся

7	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	318 000	Не применялся	Не применялся
8	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	318 000	Не применялся	Не применялся
9	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	318 000	Не применялся	Не применялся
10	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	318 000	Не применялся	Не применялся
11	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	318 000	Не применялся	Не применялся
12	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	469 200	Не применялся	Не применялся
13	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	2 017 200	Не применялся	Не применялся
14	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 682 400	Не применялся	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	Не применялся	144 000	Не применялся

16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	Не применялся	46 000	Не применялся
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	Не применялся	648 000	Не применялся
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	Не применялся	674 000	Не применялся
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	Не применялся	35 000	Не применялся
20	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	23 209 200	Не применялся	Не применялся
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	Не применялся	221 000	Не применялся
22	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	20 913 120	Не применялся	Не применялся
23	Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	17 186 400	Не применялся	Не применялся
24	Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	30 775 200	Не применялся	Не применялся
25	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в	52,50	Не применялся	4 951 000	Не применялся

	том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38				
26	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	Не применялся	5 128 000	Не применялся
27	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	Не применялся	5 502 000	Не применялся
28	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	Не применялся	4 148 000	Не применялся
29	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	Не применялся	4 127 000	Не применялся
30	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	Не применялся	5 370 000	Не применялся
31	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	Не применялся	121 915 200	Не применялся
32	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	Не применялся	11 884 000	Не применялся
33	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	Не применялся	77 874 000	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 565 342 720 (ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА СОРОК ДВЕ ТЫСЯЧИ СЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 61 065 120 (ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН ШЕСТЬДЕСЯТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ СТО ДВАДЦАТЬ) 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	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	17 252 000	Не облагается	17 252 000
2	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	121 134 000	24 226 800	145 360 800
3	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный	19,30	265 000	53 000	318 000

	Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.				
4	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	265 000	53 000	318 000
5	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	265 000	53 000	318 000
6	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	265 000	53 000	318 000
7	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	265 000	53 000	318 000
8	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	265 000	53 000	318 000
9	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	265 000	53 000	318 000
10	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	265 000	53 000	318 000
11	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	265 000	53 000	318 000
12	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер:	19,80	391 000	78 200	469 200

	16:15:170301:174.				
13	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 681 000	336 200	2 017 200
14	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 402 000	280 400	1 682 400
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	144 000	Не облагается	144 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	46 000	Не облагается	46 000
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	648 000	Не облагается	648 000
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	674 000	Не облагается	674 000
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	35 000	Не облагается	35 000
20	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	19 341 000	3 868 200	23 209 200
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	415,00	221 000	Не облагается	221 000

	использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.				
22	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	17 427 600	3 485 520	20 913 120
23	Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	14 322 000	2 864 400	17 186 400
24	Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	25 646 000	5 129 200	30 775 200
25	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	5 128 000	Не облагается	5 128 000
26	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	5 502 000	Не облагается	5 502 000
27	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	4 148 000	Не облагается	4 148 000
28	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	4 127 000	Не облагается	4 127 000
29	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	5 370 000	Не облагается	5 370 000
30	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	101 596 000	20 319 200	121 915 200
31	Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	11 884 000	Не облагается	11 884 000
32	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	77 874 000	Не облагается	77 874 000
33	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	65 899 000	Не облагается	65 899 000
			504 277 600	61 065 120	565 342 720

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

г. Казань

«12» января 2023 года

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

1.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	<p>1. Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5.</p> <p>2. Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.</p> <p>3. Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.</p> <p>4. Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.</p> <p>5. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.</p> <p>6. Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.</p> <p>7. Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.</p> <p>8. Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.</p> <p>9. Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.</p> <p>10. Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.</p> <p>11. Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.</p> <p>12. Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.</p> <p>13. Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское</p>
---	---

	<p>поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.</p> <p>14. Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.</p> <p>15. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.</p> <p>16. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.</p> <p>17. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.</p> <p>18. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.</p> <p>19. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.</p> <p>20. Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.</p> <p>21. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.</p> <p>22. Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.</p> <p>23. Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.</p> <p>24. Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.</p> <p>25. 2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38</p> <p>26. 2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46</p> <p>27. 1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49</p> <p>28. 1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45</p> <p>29. 2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.</p> <p>30. Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003</p>
--	--

	<p>31. Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1</p> <p>32. Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2</p> <p>33. Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3</p>
Права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	<p>1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</p> <p>3) дата оценки: 20.01.2023г.;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.</p>
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	20.01.2023г.
Специальные допущения	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл. II, ФСО III от 14.04.2022г)
Иные существенные допущения	<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.</p> <p>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 восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющей внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>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.</p>
Ограничения оценки	<p>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.</p> <p>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.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному</p>

отчета об оценке	вызову суда или других уполномоченных органов.
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	7 рабочих дней
Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя	Конфиденциальная информация

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

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

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

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

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

Перечень нормативных актов

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

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

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

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:

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

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Риск невыполнения обязательств – риск того, что предприятие не выполнит

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости.

По данным Росреестра за 2021 год:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

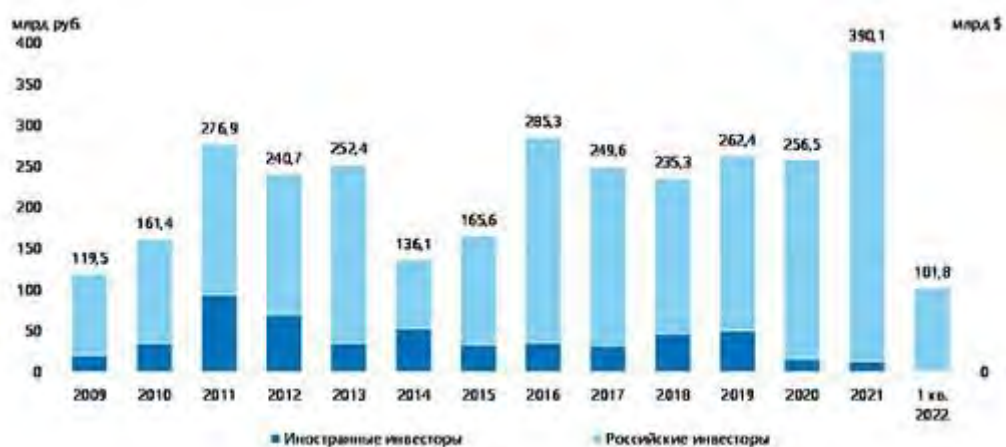


Несмотря на ожидаемое в 2022 году снижение инвестиционной активности, результат I квартала оказался рекордно высоким за историю наблюдений. При этом 62% инвестированных средств пришлось не на готовые объекты, а на площадки под девелопмент.

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

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

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



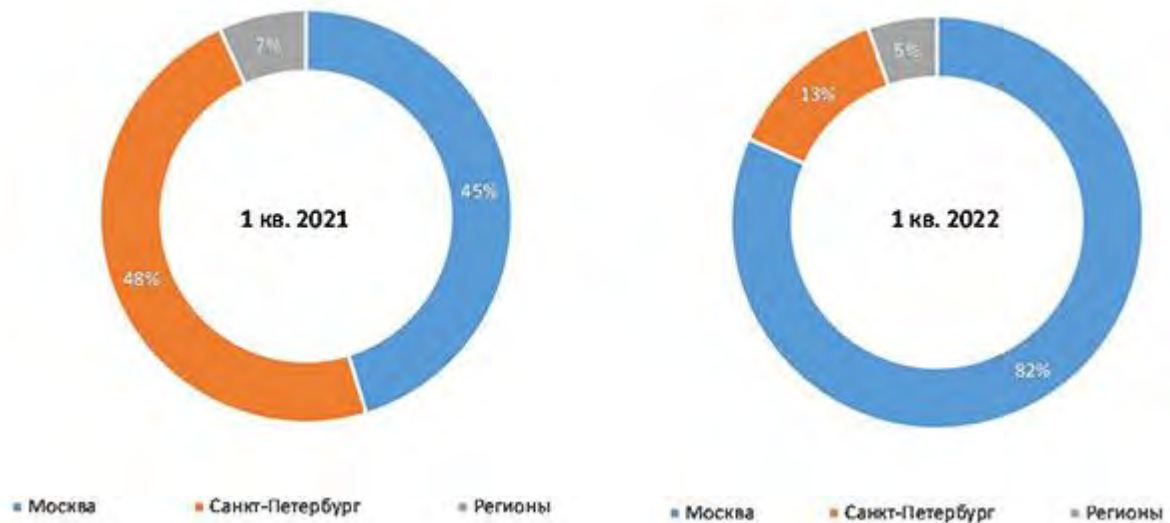
По отношению к I кварталу 2021 года увеличились объёмы инвестиций и в классические сегменты коммерческой недвижимости. Так, объём инвестиций в офисную недвижимость увеличился на 78%, в торговую недвижимость – на 66%, рост инвестиций в объекты складской недвижимости составил 22%. По итогам 1-го квартала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

Структура инвестиций по сегментам



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

Динамика инвестиций по регионам



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

Структура инвестиций по типам инвесторов



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

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

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

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

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

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

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

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

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

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

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

Земельные участки³

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

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

График изменения цен на земельные участки за год:

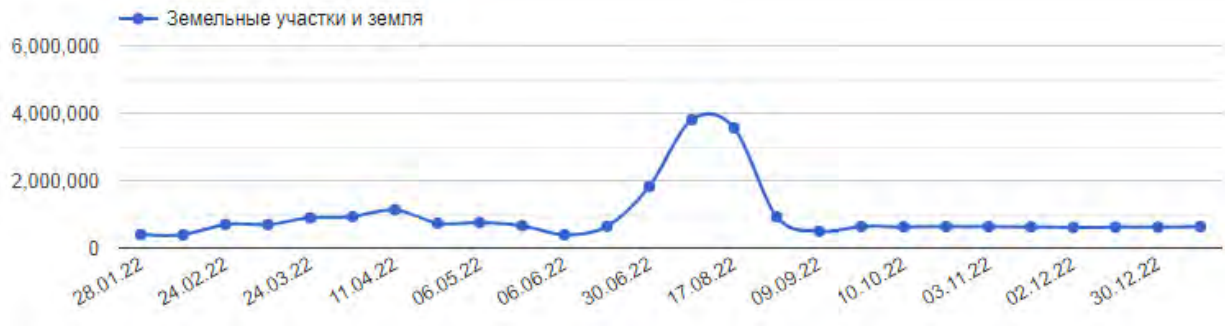


Таблица изменения цен на земельные участки за 9 месяцев.

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
18 января 2023	633847.5	+2.33%
30 декабря 2022	619080.1	+0.35%
15 декабря 2022	616886.97	+0.69%
02 декабря 2022	612655.03	-2%
17 ноября 2022	624938.73	-1.26%
03 ноября 2022	632829.2	-0.48%
20 октября 2022	635854.9	+1.54%
10 октября 2022	626070.4	-1.67%
23 сентября 2022	636529	+22.1%
09 сентября 2022	495846.9	-87.25%
25 августа 2022	928460.3	-283.5%
17 августа 2022	3560600.6	-6.94%
21 июля 2022	3807602.8	+52.04%
30 июня 2022	1826183.5	+64.81%
17 июня 2022	642581.28	+38.73%
06 июня 2022	393740.46	-67.67%
20 мая 2022	660166.22	-14.51%
06 мая 2022	755978.3	+2.82%
21 апреля 2022	734625.9	-54.84%
11 апреля 2022	1137521.3	+18.12%
29 марта 2022	931400.1	+3.57%

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

Жилая недвижимость⁴.

График изменения цен на жилую недвижимость.



Таблица изменения цен на жилую недвижимость за 9 месяцев.

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
18 января 2023	151196	-0.04%	140676.3	-0.35%
30 декабря 2022	151264	-0.33%	141166.57	-0.13%
15 декабря 2022	151758.13	+2.34%	141347.4	-0.36%
02 декабря 2022	148212.8	+1.89%	141858.8	-0.22%
17 ноября 2022	145411.47	+0.26%	142166.93	-0.02%
03 ноября 2022	145027.8	+0.2%	142193.47	+0.04%
20 октября 2022	144739.33	+0.7%	142137.57	-0.05%
10 октября 2022	143726.3	-0.42%	142209.03	+0.19%
23 сентября 2022	144326.87	+0.09%	141933.07	-0.85%
09 сентября 2022	144190.8	+0.15%	143134.6	-0.22%
25 августа 2022	143971.7	+1.21%	143450.7	+0.12%
17 августа 2022	142231.08	+9.67%	143276.5	-0.21%
21 июля 2022	128478.1	-0.67%	143581.08	-0.28%
30 июня 2022	129344.6	+0.63%	143979.1	-0.39%
17 июня 2022	128531.02	-0.4%	144541.26	-0.53%
06 июня 2022	129045.72	+3.62%	145310.36	-0.78%
20 мая 2022	124371.96	-0.45%	146439.82	-0.42%
06 мая 2022	124928.6	+2.77%	147060.5	+0.91%
21 апреля 2022	121470.8	+19.43%	145717.9	+0.96%
11 апреля 2022	97867.2	-2.34%	144320.8	+1.21%
29 марта 2022	100159.4	+0.03%	142579.6	+0.02%

⁴ <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-1komnatnih/>

Офисы⁵

График изменения цен на офисную недвижимость.



Таблица изменения цен на офисную недвижимость за 9 месяцев.

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
18 января 2023	106506.1	-0.33%
30 декабря 2022	106862.4	-1.2%
15 декабря 2022	108148	-7.25%
02 декабря 2022	115992.8	-2.16%
17 ноября 2022	118502.2	-1.24%
03 ноября 2022	119969.53	-18.71%
20 октября 2022	142416.6	-1.05%
10 октября 2022	143911.3	+1.99%
23 сентября 2022	141049.5	+9.77%
09 сентября 2022	127269.9	+2.77%
25 августа 2022	123745.1	-0.26%
17 августа 2022	124065.7	+11.75%
21 июля 2022	109484.4	-0.5%
30 июня 2022	110033.92	+0.1%
17 июня 2022	109924.5	+0.93%
06 июня 2022	108898.9	+2.18%
20 мая 2022	106528	+11.26%
06 мая 2022	94532.5	+3.02%
21 апреля 2022	91676.3	+10.89%
11 апреля 2022	81688.5	-3.25%
29 марта 2022	84343.2	+0%

⁵ <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

Прочая коммерческая недвижимость⁶

График изменения цен на офисную недвижимость.



Таблица изменения цен на офисную недвижимость за 9 месяцев

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещения общепита, за м ² , руб.	Изменение
18 января 2023	34055.6	-3.46%	140809.47	-0.56%	112559.3	-1.18%
30 декабря 2022	35235.6	+5.54%	141594.1	+1.92%	113891.3	+2.34%
15 декабря 2022	33282.87	-1.96%	138873.47	-0.29%	111224.6	+2.72%
02 декабря 2022	33935.6	-10.33%	139276.9	-1.29%	108200.2	+0%
17 ноября 2022	37442.5	+3.35%	141073.1	-62.67%	108200.2	-0.42%
03 ноября 2022	36186.8	-6.71%	229478.53	+0.43%	108652.6	+0%
20 октября 2022	38614.6	-8.58%	228484.63	-7.42%	108652.6	-1.23%
10 октября 2022	41928	+21.04%	245437.6	+6.28%	109986	+0%
23 сентября 2022	33107	+3.08%	230031.7	+39.89%	109986	+0.6%
09 сентября 2022	32086.9	+4.17%	138268.9	+2.81%	109320.6	-2.13%
25 августа 2022	30748.5	-1.77%	134381.2	-56.97%	111650.8	+0%
17 августа 2022	31292.8	-4.67%	210933.7	+38.15%	111650.8	-0.5%
21 июля 2022	32753.8	+1.42%	130463.1	-2.91%	112208.8	-8.55%
30 июня 2022	32289.3	+1.38%	134255.9	+4.21%	121797.9	+3.84%
17 июня 2022	31843.3	-0.54%	128603	-1.03%	117124.6	-0.41%
06 июня 2022	32015.5	+2.7%	129922.9	+1.18%	117603.8	-24.05%
20 мая 2022	31152.3	+7.1%	128389.1	-0.06%	145886.8	+0%
06 мая 2022	28939.4	-2.76%	128471.7	+0.77%	145886.8	-8.87%
21 апреля 2022	29737	+8.07%	127478.4	-3.07%	158831.7	+19.73%
11 апреля 2022	27337.8	+0.22%	131386	-4.03%	127487.8	+15.97%

⁶ <https://kazan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoj/>

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.

Представленные к оценке земельные участки сельскохозяйственного назначения используются как земли ИЖС и расположены недалеко от береговой линии, в связи с чем обзор цен осуществлялся исходя из фактического использования и расположения.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_27010_34618	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Продается участок в живописном месте Камско- Устьинском районе правильной прямоугольной формы. Размер участка 6 соток. Межевание сделано. Участок на первой линии реки Волги, рядом лес и известные Лабышнинские горы, Лабышнинский лес. Газ и электричество подведены к поселку. По факту продаются 1072 участка можете выбрать любой на выбор. Участки идут от 4,5 соток до 6 соток. На каждый участок получено разрешение на строительство домов. Ровная асфальтированная дорога до поселка. Бурение скважин для чистой питьевой воды в этом районе производится на не большую глубину 25-30 метров. Полный пакет документов на каждый участок подготовлен к продаже. Быстрый выход на сделку. Возможна помощь в одобрении ипотеки на выгодных для вас условиях у наших банков партнеров. Рядом населенные пункты: д. Теньки, д. Шеланга, Ташевка, Бакча- Сарай, Нижний Услон, Ключищи, Орловка.	600,0	331,7	199 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_173_5016317	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка, Светлая ул.	Продаётся участок в деревне Лабышка, в живописном месте, недалеко от Волги. 15 соток. Подъезд обеспечен, есть возможность подвода коммуникаций.	1 500,0	533,3	800 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_756_893808	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка	Продаётся земельный участок в деревне Лабышка Камско-Устьинского района, РТ. Участок ровный, прямоугольной формы (ширина около 28 метров, длина 117 метров), площадью 33 сотки. Коммуникации свет (на фото видно) и газ (станция на улице Тукая, есть на кадастровой карте, и подход к соседнему участку) рядом. Протянуть электроэнергию не составит сложности на всём протяжении участка. Вода: бурение скважины от 20-30 метров, вода чистая, не тяжёлая. По вопросу подъезда к участку: на последнем фото прикрепил скриншот с кадастровой карты по типу назначения земель, хорошо видно, что по всей длине участка имеется свободная зона для подъезда, и с торцевой стороны выход к дороге. Участок давно в собственности и территориально расположен в границах деревни Лабышка (красной жирной линией на кадастровой карте показана граница деревни). Это означает, что участок всегда был ИЖС и по границе населённых пунктов предусмотрен отступ не менее 7 метров, т.е. по всему периментру свободная зона для подъезда (информация подтверждена в Земельном управлении по Камско-Устьинскому району). Т.е. участок ничем не ограничен, может быть размежеван на два или три, и при этом сохраняются все подъездные пути и удобство подведения электроэнергии. Идеально	3 300,0	515,2	1 700 000,0

			<p>подойдёт для застройки, не требует дополнительного выравнивания почвы, близкие коммуникации, достаточная площадь для строительства любых объектов, площади хватит для строительства трех коттеджей с участками. На участке имеется садовая растительность: вишни, груши, яблони (на фото). Не мешают основной площади участка. Соседи очень мирные и культурные люди. До реки Волга 500 метров, не составит сложности дойти пешком. Заезд в деревню асфальтированный, не возникает трудностей добраться в любое время года. Рядом находится заповедная зона "Лабышенские горы", сады, места очень живописные. Рыболовство и охота - разрешены и пользуются большой популярностью! В данный момент проводится георазведка по проекту горнолыжного курорта. В деревне имеются магазины. Ближайший населённый пункт с. Теньки (5 км), там в изобилии магазинов любого назначения, автомастерская, школа, детский сад, больница. Деревня уже давно зарекомендовала себя как тихое и спокойное место для загородного отдыха. Стоит отметить скорый проект по строительству трассы дублера М7! В рамках данного проекта планируется не только провести скоростную магистраль через Камско-Устьинский и Верхнеуслонский районы, но и построить мост через р. Волгу в непосредственной близости от д. Лабышка. Добавил карты проекта, Вы можете поискать информацию об этом в интернете (ссылки в объявлении добавлять запрещено). Собственник один, документы готовы к сделке!</p>			
--	--	--	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки, по состоянию на 20.01.2023г. составляет от **331,7 рублей за кв.м.**, до **533,3 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Мониторинг цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым земельным участкам в центре города Казань на дату оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135sot_izhs_2619_192701	Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул., 2/45	<p>ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ИСТОРИЧЕСКОМ – ТУРИСТИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ КАЗАНИ. УЧАСТОК 13,5 СОТ РАСПОЛОЖЕННЫЙ МЕЖДУ УЛ.БАУМАНА И ЛЕВО – БУЛАЧНОЙ, по ул.Астрономическая. В данной локации аналогов к покупке НЕТ, а у вас есть уникальная возможность приобрести объект из сегмента лакшери. Участок Г-образной формы, что позволит выделить место под парковочные места во дворе будущего здания. Это будет большим преимуществом, ведь в центре города ограничены места для парковок. Изюминка УЧАСТКА – шаговая доступность до Казанского Кремля и Набережной, а это излюбленные места туристов, отличное место для Отеля, Хостела, ресторана</p> <ul style="list-style-type: none"> - проходная улица; - близость главных достопримечательностей города; - соседство с престижными гостиницами и бизнес-центрами; - великолепная транспортная развязка – легко уехать в любой район города; - метро в пешей доступности. <p>Купив участок в данной локации, вы непременно</p>	1 350,0	57 777,8	78 000 000,0

			останетесь только в выигрыше! БОНУС: проект 2х этажного магазина. ВАЖНО: - ЮРИДИЧЕСКИ ЧИСТЫЙ ОБЪЕКТ; - ОДИН ВЗРОСЛЫЙ СОБСТВЕННИК; - ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ В ДОГОВОРЕ - ПРОХОДИТ ПО ИПОТЕКЕ; - БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ; - ПОМОЩЬ В СОПРОВОЖДЕНИИ СДЕЛКИ НА ВСЕХ ЭТАПАХ; - ИМЕЕТСЯ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. ЗА БОЛЕЕ ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС! Номер объекта: #2/538556/15786			
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_izhs_2461374486	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27	Продается земельный участок в Вахитовском районе г. Казань. Овражная ул., 27 Площадь: 4.7 сот. - Дилера Предлагаем вашему вниманию уникальный участок в самом центре города Казани. Прекрасная локация. Уникальность данного участка в том, что данное предложение ограничено. Расположен в очень тихом и уютном месте, где не слышно шума дорог и звуков проезжающих автомобилей, создается впечатление, что ты за городом, в тоже время ты находишься в шаговой доступности к таким местам как Лядской парк, парк озера кабан, сад Эрмитаж. Все сети проходят вдоль участка	470,0	25 531,9	12 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot_izhs_2100601605	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина	Срочная продажа. Участок прямоугольной формы, ИЖС. Один взрослый собственник. Кадастровый номер 16:50:011108:12	890,0	28 089,9	25 000 000,0
	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot_izhs_2449027375	Республика Татарстан, Казань, ул. Муштари, 9В	Продаются земельные участки, расположенные по адресу г. Казань, ул. Муштари, д.9Е и 9В. Муштари, 9Е. Продается земельный участок 16:50:011104:9, площадь 130,0 кв.м. Земельный участок в собственности. На территории земельного участка располагается административное здание Инв.№ 1493, кадастровый номер 16:50:011104:307, площадь 160,90 кв.м., высота здания 6,490 м. Два этажа. Аварийное состояние (по результатам обследования в феврале 2019 г.) Площадь застройки 119 кв.м. Муштари, 9В. Продается земельный участок 16:50:011104:3, площадь 360,0 кв.м. Земельный участок в собственности. На территории земельного участка располагается нежилое здание Инв.№ 1806, кадастровый номер 16:50:011104:312, площадь 434,80 кв.м., высота здания 6,700 м. Два этажа. Требуется проведение оценки состояния конструкций здания. Площадь застройки 294,5 кв.м.	490,0	81 632,7	40 000 000,0
	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2478459542	Республика Татарстан, Казань, улица Курашова, 8	216764 ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ КАЗАНИ УЧАСТОК 411 КВ М РАСПОЛОЖЕННЫЙ В ВАХИТОВСКОМ РАЙОНЕ, УЛИЦА КУРАШОВА. В данной локации аналогов к покупке НЕТ, а у вас есть уникальная возможность приобрести объект из сегмента лакшери. Участок Прямоугольной формы РАЗРЕШЕНИЕ НА ВСЕ ВИДЫ ЗАСТРОЙКИ Изюминка УЧАСТКА – шаговая доступность до Казанского Кремля и Набережной, а это излюбленные места туристов, отличное место для Отеля, Хостела, ресторана - проходная улица; - близость главных достопримечательностей города; - соседство с престижными гостиницами и бизнес-центрами; - великолепная транспортная развязка – легко уехать в любой район города; - метро в пешей доступности. Уважаемый Покупатель , с этой квартиры от нашей компании АН « Риэлт Групп » Вы получаете : 1 . Профессиональное юридическое сопровождение	400,0	29 997,5	11 999 000,0

			<p>сделки !</p> <p>2 . Подготовка полного пакета документов с обеих сторон – Экономьте свое время !</p> <p>3 . Профессиональную помощь в оформлении ипотеки со сниженной ставкой от банков –партнеров , одобрение 95% заявок , без первоначального взноса .</p> <p>4 . Профессиональную помощь в оформлении ипотеки иностранным гражданам !</p> <p>5 . На данный объект предоставляется максимальная скидка для покупателей по ипотеке Сбербанк .</p> <p>6 . Мы являемся официальными партнерами более 20 банков .</p> <p>7 . Показ объекта в любой день .</p>			
	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3sot_izhs_271894_9011	<p>Республика Татарстан, Казань, улица Курашова, 10</p>	<p>Арт. 37236820. Продается земельный участок в ЦЕНТРЕ города КАЗАНИ площадью 4 сотки, РАСПОЛОЖЕННЫЙ В ВАХИТОВСКОМ РАЙОНЕ, УЛИЦА КУРАШОВА,10. Участок Прямоугольной формы, газ на участке, все коммуникации вдоль участка. На данный участок получена вся разрешительная документация для строительства 2-х этажного дома, общей площадью 300 м2, можно начинать строительство хоть вчера. Причина продажи переезд. Цена действительна до 15.02.2023 года. Звоните уточняйте. Показ в удобное для Вас время. Интересное предложение для застройщиков. Поможем с ипотекой.</p>	300,0	38 333,3	11 500 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.01.2023г. составляет **от 25 531,9 рублей за кв.м., до 81 632,7 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Мониторинг цен квартир, в Приволжском районе г. Казань на дату оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь , кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
Однокомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_352m_79et_26776_20898	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 8к1, р-н Приволжский</p>	<p>Уютная однокомнатная квартира в Приволжском районе г. Казани. Общая площадь 35,2 кв.м. и большая остекленная лоджия 8 кв.м.. Светлая и теплая квартира, окна выходят на частный сектор и Солнечный город, отличный вид, который не загораживается высотками. Раздельный санузел в кафеле, в комнате ламинат, на кухне на полу кафель, хороший ремонт, чисто и уютно. Остается вся мебель. Отличные соседи. Новая детская площадка, открытая парковка, много места. Хорошая транспортная доступность, новая развязка 100 летия ТАССР, прямая дорога в центр, за 10 минут, обновляется мост в сторону улицы Вишневого. Рядом озеро кабан с красивой пешеходной зоной. В пешей доступности вся необходимая инфраструктура: магазины, садики, школы, остановки общественного транспорта. Район активно развивается. Один собственник, вся сумма в договоре, обременений нет, никто не прописан, возможна ипотека. Предложение от собственника, без комиссий!! Отличный вариант для проживания и сдачи в аренду. Покажем в удобное время. В доме проведен капитальный ремонт в 2020 году. Рядом улица авангардная, военный городок, мавлютова, брисковская</p>	35,2	130 681,8	4 600 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_37m_19et_2613647_752	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 6 р-н Приволжский</p>	<p>Комфорт и уют ждут своего покупателя! 1-к квартира в Приволжском районе г. Казани с мебелью и ремонтом, для Вашего заезда и проживания необходимо сделать лишь шаг, подать документы на регистрацию и квартира Ваша! Один взрослый собственник, без долгов и обременений. В квартире остаётся полностью вся мебель, что указана на фото, кухонный гарнитур, стол, холодильник, плита, фартук выложен плиткой, светлые обои, пластиковые окна, деревянные</p>	37,0	117 567,6	4 350 000,0

			<p>межкомнатные двери. В жилой комнате остаётся стенка, диван-кровать, тумба, столик журнальный, стол под телевизор, люстра. В коридоре остаётся обувница. Санузел раздельный в плитке, на полу ламинат. Балкон полностью обшит вагонкой, решётки на окнах, пластиковые выдвижные окна. Входная дверь железная, тамбур на одну квартиру. В подъезде очень чисто и убрано, пандус, в данном доме в прошлом году был капитальный ремонт, полностью заменены стояки, трубы, новая электро-проводка. Шикарная планировка: комната и кухня просторные, квадратной формы, раздельный санузел, объемная прихожая, вместительная лоджия. Удобная транспортная развязка, рядом остановки общественного транспорта, торговые центры, спортивные комплексы, детский сад, школа, до центра 15 минут езды. Бесплатное юридическое сопровождение сделки в подарок от нашего Агентства, одобрение ипотеки.</p>			
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/1-kvartira-41m22et.2517620659	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 163 р-н Приволжский</p>	<p>Вашему вниманию предлагается укомплектованная однокомнатная квартира с евроремонтом. Центральные коммуникации, совмещённый санузел, развитая инфраструктура. В квартире произведен ремонт из качественных отделочных материалов. Из мебели кухонный гарнитур и гарнитур в ванной комнате, столик, диван, встроенный шкаф-купе, стенка в жилой комнате.</p> <p>Документы полностью готовы к продаже, два взрослых собственника, общая совместная собственность. Квартира «заезжай и живи». Идеально подходит, как для проживания, так и для сдачи в аренду (ценник от 2500 за сутки). Прекрасный вариант для ваших инвестиций. Находится в ипотеке.</p> <p>Удачное расположение дома обеспечит близость ко всей инфраструктуре. Рядом остановка общественного транспорта, до центра города Казани 10 минут езды. Одобряем ипотеку, бесплатное юридическое сопровождение сделки. Торг уместен.</p>	41,0	99 756,1	4 090 000,0
Двухкомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-kvartira-558m55et.2553309980	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский</p>	<p><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> Предлагаем приобрести светлую просторную квартиру в самом центре города по ул. Авангардная д.171Б, в кирпичном доме 1994года постройки.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Квартира просторная, светлая.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Планировка:</p> <p>— общая площадь – 52,1 кв.м;</p> <p>— кухня 8 кв.м;</p> <p>— 2 жилые комнаты;</p> <p>— большая прихожая с гардеробной;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> В квартире выполнен евроремонт, после Ремонта никто не жил. Чистый подъезд, дружелюбные соседи; удачная локация в центре города, один взрослый собственник. <input checked="" type="checkbox"/> Инфраструктура развита, поблизости есть все самое необходимое! РЯДОМ РАСПОЛОЖЕНЫ: -ТЦ; Детские сады; Гимназия; Детская музыкальная школа; Остановка общественного транспорта .</p> <p><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку!</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Тихий двор с современной детской площадкой.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Помощь в получении ипотеки любой сложности!</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Республика Татарстан, Казань, улица Авангардная д.171Б; 1 взрослый собственник, обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> Квартира готова к продаже в кратчайшие сроки. Ключи а день сделки!</p> <p>Приглашаем Вас на просмотр!</p>	55,8	96 774,2	5 400 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-kvartira-41m22et.2517620659	<p>Республика Татарстан,</p>	<p>Смотришь вторичку, но не можешь подобрать под свой вкус? <input type="checkbox"/> Не нравится "уставший евроремонт"? <input type="checkbox"/> Купи</p>	49,9	103 186,4	5 149 000,0

	tiry/2-k_kvartira_499m_910et.2715961850	Казань, ул. Глазунова, 8к1	данную квартиру с предчистовым ремонтом и не упусти шанс, создать дизайн под себя <input type="checkbox"/> Что сделано в квартире: -Замена электропроводки <input type="checkbox"/> -Замена радиаторов отопления <input type="checkbox"/> -Полный демонтаж старой штукатурки стен и старой стяжки пола <input type="checkbox"/> -Новая гипсовая штукатурка стен, произведена механизированным способом <input type="checkbox"/> -Новая полусухая стяжка пола <input type="checkbox"/> -Новая входная дверь <input type="checkbox"/> -Новые пластиковые окна в комнатах <input type="checkbox"/> -В пределах города -По отличной цене -В перспективной развивающейся локации (рядом строятся два ЖК, будет благоустроена набережная озера Кабана, плюс будут новый дет сад и школа) -Остановка, магазины, дет сад, школы в шаговой доступности.			
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_376m_22et.2619679633	Республика Татарстан, Казань, Авангардная улица, 157	Арт. 34129575. Предлагаю вашему вниманию светлую и очень уютную двухкомнатную квартиру, в Приволжском районе г.Казань по Ул.Авангардная 157. Кирпичный теплый дом. Этаж 2 из 2. Общая площадь квартиры 37,6 кв.м. Квартира с ремонтом, в сан.узле кафель, остается уютный гарнитур на кухне. В комнате есть кондиционер. Есть водонагреватель на случай если холодную воду отключат. Под квартирой находится продуктовый магазин, а это значит, что соседи снизу не придут из-за шума или еще чего. Соседи на площадке спокойные и адекватные люди. Всегда есть парковка во дворе. Рядом есть отличный сквер с хорошими детскими площадками и скоро будет набережная вдоль озера Кабан. Аптеки, продуктовые, Сбербанк, парикмахерские, есть абсолютно все в пешей доступности. Рядом хорошая транспортная развязка: - до остановок общественного транспорта половина минуты пешком, откуда можно попасть в любую часть города; Для вас это безопасная сделка! Поможем с оформлением ипотеки! Звоните прямо сейчас и успеете купить эту отличную квартиру, пока ее не купил кто-то другой. Номер объекта: #5/539380/15786	37,6	119 680,9	4 500 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в Приволжском районе г. Казань видно, что стоимость таких объектов в г. Казань, по состоянию на 20.01.2023г. составляет **от 99 756,1 рублей за кв.м., до 130 681,8 рублей за кв.м.** по однокомнатным квартирам и **от 96 774,2 рублей за кв.м., до 119 680,9 рублей за кв.м.** по двухкомнатным. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Мониторинг цен объектов недвижимости, жилых элитных помещений, в центре г. Казань на дату оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_127m_1011et.2628097466	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16А	<input type="checkbox"/> ТОРОПИТЕСЬ <input type="checkbox"/> Отличная ВИДОВАЯ 3-х комнатная квартира <input type="checkbox"/> Предлагаем Вашему вниманию 3-х комнатную квартиру, расположенную в Вахитовском районе, по адресу: г. Казань, ул. Толстого, д.16а <input type="checkbox"/> Квартира расположена на комфортном 10-ом этаже 11-и этажного кирпичного дома. Чистый, безопасный подъезд, приличные и добропорядочные соседи. <input type="checkbox"/> Квартира видовая. Окна выходят на акваторию реки Казанки и лесной массив <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Удобная планировка. Общая площадь: 127 м². Гостиная совмещена с кухней и большой лоджией. Кухня полностью оборудована дорогой бытовой техникой: холодильник, плита, духовка, микроволновка, электрический чайник. Полы в зоне лоджии обогреваемые. В потолок вмонтирован современный проектор для просмотра фильмов и создания различных	127,0	156 692,9	19 900 000

			<p>световых эффектов.</p> <p>Во всей квартире установлена сплит система. Все перепланировки узаконены!! В спальне стоит двуспальная кровать с новым матрасом, шкаф-купе, комод с зеркалом, детская кроватка. Спальня совмещена с балконом. Детская комната с кроваткой и всей необходимой детской мебелью. В квартире имеется просторный совмещенный санузел с джакузи и душевой кабиной и один гостевой туалет, в котором установлены стиральная и сушильная машины. Есть отдельный кабинет с рабочим столом и креслом. □ Квартира с ремонтом, ЗАЕЗЖАЙ И ЖИВИ □ Ремонт делали недавно, но поскольку в квартире жили маленькие дети, на стенах остались видимые следы их присутствия (обои под покраску, поэтому обновить цвет не составит большого труда). □ Благоустроенный двор, детская игровая и спортивная площадки. Имеется паркинг. Въезд во двор через шлагбаум. □ Развитая инфраструктура: лицей №116, банки, поликлиники, аптеки, продуктовые магазины в шаговой доступности. Рядом: рядом набережная реки Казанки, в 5-и минутах ходьбы парк им. М. Горького и экстрим парк Урам. □ Транспортная доступность: — остановки общественного транспорта («Гоголя», «Театр им. Тинчурина») — до центра города 15 минут пешком □ Звоните □ С удовольствием ответим на все Ваши вопросы и устроим оперативный показ в любое удобное для Вас время □</p>			
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/4-k.kvartira.1512m.210et.2693967947	<p>Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16А</p>	<p>Предлагается в продажу 4х комнатную квартиру в самом сердце исторической части города Казань!!! Дом кирпичный. В квартире четыре изолированные комнаты и кухня - гостиная 17 кв.м.+два санузла (ванная и душевая), две остекленные лоджии. Свободная продажа, оперативный показ. Звоните. Квартира свободна от проживания! Арт. 36686497</p>	151,2	102 513,2	15 500 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.57m.55et.2505880232	<p>Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16</p>	<p>Объект №89180. Чистая продажа! Центр! Мебель, техника! Вахитовский район, ул. Толстого, дом 16. Выставлена на продажу 2-х комнатная квартира 57 кв.м. на 5/5 этажного кирпичного дома с огороженной территорией, видео наблюдением, своим паркингом, расположенного в самом центре города Казань, рядом Казанская Набережная, НКЦ, Корстон. ВНИМАНИЕ! Квартира полностью подготовлена для комфортного проживания! Остается вся мебель и техника! В доме произведен капитальный ремонт, все стояки заменены на пластиковые, новая крыша, красивый, презентабельный подъезд, ухоженный двор. В квартире косметический ремонт, установлены входная и межкомнатные двери, окна деревянный стекло пакет, сан узел в кафеле, сан техника в хорошем состоянии; на полу ламинат, керамогранит, везде натяжные потолки, в каждой комнате установлен кондиционер. Шикарная планировка: просторные кухня — гостиная и спальня, объемные прихожая и сан узел, есть балкон, высота потолка 3 метра. Малоквартирный дом, огороженная территория, на этаже 2 квартиры. Документы полностью подготовлены к продаже, обременения и различного рода ограничения отсутствуют!!! Чистая продажа! Ключи в день сделки!!! !!!Вы можете приобрести данный объект в ипотеку от 4,4% на весь срок кредитования!!! □ ФЛЭТ - разумные перемены к большему! □ Рассмотрение заявки по ипотеке от ОДНОГО ДНЯ! □ Ипотека для иностранцев □ Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса) □ Военная ипотека. При покупке квартиры дарим ПОДАРОК! □ Сертификат на скидку до 8% в строительный гипермаркет □ Два сертификата на общую сумму до 30 000 рублей на покупку мебели и товаров для дома □ Сертификат на сумму до 10 000 рублей в сеть магазинов товаров для сна □ Сертификат на сумму до 40 000 рублей на строительные и отделочные материалы □ Сертификат на сумму до 10 000 рублей на межкомнатные и входные двери</p>	57,0	140 175,4	7 990 000

4	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-kvartira-44m-35et-2681729226	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 18, подъезд 2	<div><input type="checkbox"/> Подробнее о квартире можно узнать с 8.00 до 22.00</div> <p>ПРОДАЮ 2-комнатную КВАРТИРУ Толстого 18 !!! — 3 этаж, 44.3 кв.м О ДОМЕ: — Чистый подъезд и замечательные соседи; — Большая территория двора и видеонаблюдение; ; — Закрытый двор , всегда есть место для личного транспорта; — Шлагбаум со всех подъездных путей. — Проведён Капитальный ремонт дома . ПРЕИМУЩЕСТВА КВАРТИРЫ: — Отличная планировка. — Квартира очень теплая и светлая; — В квартире установлен новый стекло-пакет . — Отличный вариант как для собственного проживания так и для сдачи в аренду (ПОСУТОЧНО) Инфраструктура: — Высшая школа Бизнеса — КНИТУ-КАИ — Казанское Суворовское Училище — Кремлевская Набережная — отличная транспортная развязка Условия продажи: — 1 взрослый собственник — чистая продажа — без долгов и обременений — одобрим для Вас ипотеку и сопроводим всю сделку!(БЕСПЛАТНО) Очень развитая Инфраструктура , рядом находятся улицы: Карла Маркса , Подлужная , Горького , Гоголя . Всю более подробную информацию по телефону и на показе</p>	44,2	151 583,7	6 700 000
5	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-kvartira-42m-15et-2794779353	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 18	<p>Объект №94697. Центр! Готова к проживанию! Вахитовский район, ул. Толстого, дом 18. Выставлена на продажу 2-х комнатная квартира 42 кв.м. на 1/5 этажного кирпичного дома с огороженной территорией, видео наблюдением, своим паркингом, расположенного в самом центре города Казань, рядом Казанская Набережная, НКЦ, Корстон. ВНИМАНИЕ! Квартира полностью подготовлена для комфортного проживания! Остается вся мебель и техника! В доме произведен капитальный ремонт, все стояки заменены на пластиковые, новая крыша, красивый, презентабельный подъезд, ухоженный двор. В квартире косметический ремонт, установлены входная и межкомнатные двери, пластиковые окна, сан узел в кафеле, сан техника в хорошем состоянии; на полу ламинат, натяжные потолки, алюминиевые радиаторы, полностью заменена эл. проводка. Шикарная планировка: просторные гостиная совмещенная с кухней и спальня, объемные прихожая и сан узел. Малоквартирный дом, огороженная территория, новая детская площадка. Документы проверены! Обременений нет! !!!Вы можете приобрести данный объект в ипотеку от 4,4% на весь срок кредитования!!! <input type="checkbox"/> ФЛЭТ - разумные перемены к большему! <input type="checkbox"/> Рассмотрение заявки по ипотеке от ОДНОГО ДНЯ! <input type="checkbox"/> Ипотека для иностранцев. <input type="checkbox"/> Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса). <input type="checkbox"/> Военная ипотека. При покупке квартиры дарим ПОДАРОК:</p> <div><input type="checkbox"/> Сертификат на скидку до 8% в строительный гипермаркет</div> <div><input type="checkbox"/> Два сертификата на общую сумму до 30 000 рублей на покупку мебели и товаров для дома</div> <div><input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей в сеть магазинов товаров для сна</div> <div><input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 40 000 рублей на строительные и отделочные материалы</div> <div><input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей на межкомнатные и входные двери</div> <div><input type="checkbox"/> Подробнее о квартире можно узнать с 8.00 до 22.00</div>	42,0	154 761,9	6 500 000
6	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/4-apartamenty-2185m-313et-2204066020	Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 17	Европейский-многофункциональный комплекс в историческом и деловом центре Казани, на набережной реки Казанки. Это мини-город в городе. На его территории размещены: ресторан, кафе, оздоровительный центр Tera Vita, прачечная, подземный паркинг, а также обустроенные зоны отдыха. Высококласное обслуживание жк Европейский включает в себя сервисную службу, которая занимается профессиональным обслуживанием	218,5	228 833,0	50 000 000

			<p>апартаментов, автостоянки, а также объектов внутренней инфраструктуры. Профессиональная охрана и автоматизированные системы безопасности включают круглосуточное видеонаблюдение и поэтажный контроль доступа лифтов. ЖК Европейский- умный дом, его инженерная составляющая экономит тепло, воду и электроэнергию. Своя автономная система теплоснабжения от собственной газовой котельной, оборудованной котлами Buderus (Германия). Электроснабжение осуществляется по первой категории надежности энергообеспечения двумя независимыми взаиморезервируемыми вводами от головной подстанции Казанка. Помимо основного источника электроснабжения имеется дизель-генератор мощностью 350кВт. Система приточно-вытяжной вентиляции чистит, фильтрует, поддерживает температуру в заданном диапазоне и чистит воздух (круглосуточно ведется мониторинг микроклимата в здании в целом и индивидуально по зонам). Европейский получает воду сразу из двух источников, установлена система многоступенчатой очистки (чистая вода, пригодная для питья, подается во все системы). Апартамент в предчистовой отделке по европейскому стандарту: стены и потолок -штукатурка, шпаклевка; полы выполнены с применением наливного самовыравнивающегося состава; электропроводка - медная, установлены импортные выключатели и розетки; подоконники выполнены из гранита. В апартаменте установлены итальянские радиаторы и входные двери. Цифровое телевидение, безграничный высокоскоростной Интернет, телефонные линии. Удобно заехать с ул.Толстого, Гоголя, Б.Красная, Ершова, Жуковского, Тельмана, Федосеевская. Возможен обмен, торг. Примем в оплату Вашу недвижимость. Звоните, будем рады ответить на Ваши вопросы. С уважением, ваш гид в мире недвижимости, Марсель Идиатуллин. АН «Мегалит» основано в 2004 году, 18 лет опыта на Вашей стороне. Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости. Номер объекта: #2/536959/14609</p>			
7	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/4-y_166m_413et_2476154453	<p>Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 17</p>	<p>Продажа апартаментов в элитном комплексе, расположенном в центре Казани на набережной реки Казанки. На территории комплекса расположены ресторан, кафе, оздоровительный центр, имеется подземный паркинг, земельный участок благоустроен.</p> <p>В настоящее время в апартаментах проводится качественный ремонт в соответствии с дизайн-проектом. Цена апартаментов обозначена на сегодняшний день в соответствии с проведенными отделочными работами. Также имеются два парковочных места (продаются только с апартаментами, цена договорная). Продажа от собственника, посредникам не беспокоиться. Цена указана с НДС.</p>	166,0	350 000,0	58 100 000
8	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-y_1293m_317et_2556778737	<p>Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 17</p>	<p>В продаже эксклюзивные апартаменты премиум класса в многофункциональном комплексе Европейский!«Европейский» — минигород в городе. На его территории для владельцев апартаментов и гостей комплекса размещены: ресторан, кафе, оздоровительный центр, прачечная, подземный паркинг и гостевые охраняемые стоянки, а также обустроенные зоны отдыха. Апартаменты площадью 129.3 кв.м. расположены на 3 этаже и обладают великолепными видовыми характеристиками! Просторная кухня-гостиная 48 кв.м., спальня с гардеробной и собственным санузлом и детская с обособленной гардеробной. Выполнен ремонт в современном стиле, установлен кухонный гарнитур с островом и всей необходимой встроенной техникой, шкафы, гардеробные. При этом для будущего владельца имеется возможность для реализации своих желаний при оставшейся мебели, декора и произведений искусства! Апартамент-комплекс «Европейский» — умный дом, его инженерная составляющая призвана экономить тепло, воду и электроэнергию без ущерба для жильцов. Для этого использовались инновационные материалы, прогрессивные технологии,</p>	129,3	348 027,8	45 000 000

			высокотехнологичные устройства и системы автоматизации, которые 24 часа в сутки задают и отслеживают режимы работы всех инженерных систем и электроприборов в соответствии с внешними и внутренними условиями. Комплекс расположен на берегу Казанки, в непосредственной близости от делового, политического и культурного центра, благодаря чему дорога от ваших апартаментов до культурных, торговых и развлекательных объектов, а также ключевых транспортных узлов займет минимум времени. Номер объекта: #2/538299/14609			
--	--	--	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2023г. составляет **от 102 513,2 рублей за кв.м., до 350 000 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Мониторинг цен объектов коммерческой недвижимости в центре г. Казань на дату оценки

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_211.6_m2_2697308595	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 56	Продажа от СОБСТВЕННИКА!!! Продается помещение с ГОТОВЫМ АРЕНДНЫМ БИЗНЕСОМ. Объект расположен по адресу: г. Казань. ул. Подлужная д.56 в современном лофт комплексе. Современные просторные помещения с панорамными окнами, собственный паркинг, благоустроенный двор и беспроектное местоположение делают лофт комплекс уникальным объектом коммерческой недвижимости в центре Казани. Комплекс спроектирован с применением самых современных энергосберегающих материалов и технологий. - Стабильный и надежный арендатор; - Долгосрочный договор аренды; - Площадь помещения – 211,6 кв.м.; - Этаж – 1, 2; - 2 входные группы; - Высокие потолки; - Выполнен дизайнерский ремонт. Комплекс расположен в центре Казани, большой автомобильный и пешеходный трафик. Непосредственная близость Кремлевской набережной, экстрим-парка Урам и экопарка Русско-Немецкая Швейцария превращают Подлужную в одну из самых востребованных и растущих локаций Казани.	211,6	250 000,0	52 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2377775_977	Республика Татарстан, Казань, улица Гоголя, 21	Офисное помещение, расположенное по адресу: улица Гоголя, 21, в хорошем состоянии. В помещении: — Первая линия — Телефон — Интернет — Электричество — Отопление — Доступ 24 часа. — Есть возможность повесить вывеску. — Приточно/вытяжная вентиляция.	165,2	127 118,6	21 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_samom_tsentre_263_2909899	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная улица, 45/14	Помещение свободного назначения в центре города по адресу Большая Красная 45/14. В хорошем состоянии. Высота потолка – 2.6-3 м. Помещение имеет отдельный вход. Электрическая мощность — 60 кВт. Располагается на первой линии от дороги. Возле объекта имеется муниципальная парковка. Общее количество машиномест – 15 шт. Высокий автомобильный и высокий пешеходный трафик. В помещении: — Телефон. — Интернет. — Электричество. — Отопление. — Проведено водоснабжение. — Запасной вход. — Доступ 24 часа. — Есть возможность повесить вывеску. — Кондиционер. — Приточно/вытяжная вентиляция.	194,9	60 000,0	11 694 000

			Также помещение подойдет под – Торговля , Магазин , Цветочный магазин , Хозтовары , Пункт выдачи заказов , Зоомагазин , Ломбард , Детский магазин , Офисы , Турагентство , Салон красоты , Парикмахерская , Барбершоп , Маникюрный салон , Фитнес , Спортзал , Общепит , Кофейня , Кафе , Ресторан , Пекарня , Караоке , Столовую , Свободное назначение , Учебный центр , Школа танцев , Детский центр , Хостел , Гостиница , Химчистка , Фотостудия , Студия звукозаписи.			
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svob._naznacheniya_2553354570	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная улица, 46	Продается помещение свободного назначения по адресу Большая Красная 46. В только что отреставрированном историческом здании. Трехэтажное здание после полной реставрации с сохранением исторического облика. Установлена новая приточно-вытяжная вентиляция, мощность электричества 96квт. Автоматическая система. пожарной сигнализации и тушения тонкораспыленной водой. Установлены новые деревянные евроокна, высококачественные и эстетичные противопожарные двери, новые радиаторы с терморегуляторами и датчиками температуры, разводка отопления, внутренняя система водоснабжения и водоотведения, электроснабжение. Заведен интернет провайдер Таттелеком. Детали, которые привлекут ценителей эстетики: внутренний дворик, лепнина, кирпичная кладка, балкон, натуральный гранит, кованные элементы, цветные витражи, входная группа воссоздана по историческим фотографиям. . Рядом улицы Большая Красная, Карла. Маркса, Горького, Пушкина, Гоголя. В здании: Электричество. Отопление. Проведено водоснабжение. Запасной выход. Доступ 24 часа, есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция. Коммунальные платежи не входят в стоимость. Возле объекта имеется платная парковка. Высота потолка – 3,2 м. Здание имеет отдельный вход. Располагается на первой линии от дороги.	185,7	150 000,0	27 855 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2023г. составляет **от 60 000,0 рублей за кв.м., до 250 000,0 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Изучение сегмента нежилых гостевых зданий расположенных в Камско-Устьинском районе Республики Татарстан показало отсутствие сделок по таким объектам в местности их расположения и отсутствие предложений по таким объектам.

Изучение сегмента нежилых специальных зданий (конюшня, дизель-генераторная, котельная, склад, КПП, административные) расположенных в Камско-Устьинском районе Республики Татарстан показало отсутствие сделок по таким объектам в местности их расположения и отсутствие предложений по таким объектам.

Изучение сегмента, к которому относится Здание АБК (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75 показало отсутствие информации по таким же или близких объектов по конструктивным решениям объектов. На рынке широко представлена информация о предложениях административных, складских и производственных зданий, но отсутствует информация о сделках со зданиями имеющими в своем составе и офисные, и складские и производственные помещения, также отсутствует информация о предложениях о продаже подобных зданий. Такие отличия являются существенными и сильно влияют на стоимость, в связи с чем применение объектов с иными строительными решениями приведет к искажению стоимости, что недопустимо.

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.

Земельный участок, общей площадью 580 кв. м, кад. №16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5э В процессе исследования рынка было выявлено в продаже на дату оценки (20.01.2023г.) 6 аналогичных земельных участка в центре города Казань. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.01.2023г. составляет от 25 531,9 рублей за кв.м., до 81 632,7 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Период продажи данной недвижимости составляет около 1 месяца, что видно по объявлениям и обуславливается тем, что участки находятся в центре крупного города.

По земельным участкам сельхозназначения, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка было обнаружено 3 потенциальных аналога, выставленных на продажу на дату оценки (20.01.2023г.). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки, по состоянию на 20.01.2023г. составляет от 331,7 рублей за кв.м., до 533,3 рублей за кв.м.. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены больше месяца назад.

По Гостевым домам №1 и №2 расположенным по адресу: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток" аналогов выявлено не было. Изучение сегмента нежилых гостевых зданий расположенных в Камско-Устьинском районе Республики Татарстан показало отсутствие сделок по таким объектам в местности их расположения и отсутствие предложений по таким объектам.

Квартиры, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б было обнаружено 3 аналога для однокомнатных и 3 аналога для двухкомнатных квартир, соответственно, выставленных на продажу на дату оценки (20.01.2023г.). Из представленного выше перечня объектов-аналогов видно, что стоимость однокомнатных квартир в отделке среднего качества, в районе расположения объекта оценки составляет от 99 756,1 рублей за кв.м., до 130 681,8 рублей за кв.м. по однокомнатным квартирам и от 96 774,2 рублей за кв.м., до 119 680,9 рублей за кв.м. по двухкомнатным. Колебания в выборке зависят от этажа расположения, срочности продажи и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 2 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад.

Квартиры, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1, 2, 3. На рынке было выявлено 5 предложений о продаже аналогов, выставленных на продажу на дату оценки (20.01.2023г.). Из представленного перечня 8 потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2023г. составляет от 102 513,2 рублей за кв.м., до 350 000 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад. Это обуславливается тем, что чем больше квартира и выше стоимость, тем меньше потенциальных покупателей.

Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв. м, кад. №16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003, было обнаружено 4 аналогичных объекта недвижимости, выставленных на продажу на дату оценки (20.01.2023г.). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2023г. составляет от 60 000,0 рублей за кв.м., до 250 000,0 рублей за кв.м. Колебания в

выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад. Это обуславливается тем, что чем выше стоимость, тем меньше потенциальных покупателей.

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

Предложений о продаже аналогичной недвижимости в Республике Татарстан и г. Казань достаточно для оценки только части объектов оценки, в то время как специализированные объекты не представлены на рынке (конюшня, нежилые гостевые дома, дом №1, дом №2, котельная, дизель-генераторная, КПП, склад, здание АБК) в связи с чем их стоимость может быть рассчитана только по Затратному подходу.

Срок экспозиции объектов недвижимости, информация по аналогам которой была выявлена оценщиком, не долгий, и составляет от 1 до 3 месяцев. Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте, представленном на рынке, для недвижимости является площадь, инфраструктура, отделка, назначение, местоположение, для квартир также важен этаж.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Физически возможные варианты использования.

Представленные к оценке объекты недвижимости имеют состояние пригодное для коммерческой эксплуатации, но зависят от окружающей инфраструктуры и не могут эксплуатироваться независимо от неё. 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, не могут эксплуатироваться отдельно, так как 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, 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..

9. 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. Оценщиком в результате изучения рынка была выявлена достоверная информация о ценах предложений по таким объектам как земельные участки и жилые помещения. По остальным объектам информация о ценах предложений и/или фактических сделок либо отсутствовала, либо была не полностью достоверной, либо не соответствовала конструктивным особенностям объекта оценки. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход по отношению ко всем земельным участкам и объектам жилой недвижимости и не применять Сравнительный подход по отношению к остальным объектам в связи либо с отсутствием информации, либо в связи с не полным соответствием 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. Также затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). В соответствии с п.24А, ФСО №7 «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». Поскольку квартиры является частью (встроенное помещение) дома, то Оценщиком было принято решение отказаться в применении Затратного подхода по отношению ко всем квартирам.

Из двух методологий Затратного подхода – Методологии замещения и Методологии восстановления для земельных участков применима только методология замещения, так как

земельный участок можно заместить и нельзя восстановить. Методология замещения основана на ценах аналогов и полностью соответствует Методологии сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода. В силу того, что земельные участки будут оценены в рамках Сравнительного подхода и применение такой же методологии под другим названием не приведёт к изменению результата, оценщиком было принято решение не применять по отношению к земельным участкам Метод замещения в рамках Затратного подхода.

В соответствии с п.24В, ФСО№7, Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В данном случае, объекты оценки расположенные в с. Теньки (за исключением земельных участков), здание КПП и Здание АБК, расположенные в г. Казани, относятся к рынку с низкой активностью, на котором недостаточно данных для применения иных подходов (Сравнительного и Доходного). По указанной причине и в соответствии с рекомендациями п.24В, ФСО№7 оценщиком было принято решение о применении Затратного подхода по отношению ко всем объектам, расположенным в с. Теньки (за исключением земельных участков), зданию КПП и Зданию АБК, расположенных в г. Казани, так как для расчёта их стоимости в рамках остальных двух подходов (Сравнительного и Доходного) недостаточно.

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

Затратный подход содержит несколько различных методологий расчёта, в том числе следующие:

Метод определения стоимости на основе объектов-аналогов. Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб.м строительного объема или 1 кв.м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений. Выбор аналога осуществляется на основе информации о стоимости строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога обеспечивается максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме. С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с будущим объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются особенности, зависящие от намечаемого технологического процесса, а также отдельно делаются поправки по уровню стоимости для района строительства. При подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные справочники укрупненных показателей стоимости строительства из серии «Справочник оценщика», разработанного «КО-ИНВЕСТ» или сборники УПВС (Укрупненные Показатели Восстановительной Стоимости). Метод не был применён в связи с отсутствием материалов об аналогах.

Метод разбивки на компоненты. Данный метод заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т. д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. Метод разбивки на компоненты может быть использован для приблизительной оценки стоимости строительства при недостатке более детальной проектной информации об объекте. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного удельного вклада в стоимость строительства, найти общую стоимость объекта. Метод не был применён в связи с отсутствием данных о затратах на создание отдельных модулей.

Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-базисно-индексный). Данный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., или 2000 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь

комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов. Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве. Как показывает анализ, более точное значение восстановительной стоимости или стоимости замещения получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат (по видам работ), и именно по этой причине был применён именно этот метод.

Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-базисно-индексный). Данные методы определения стоимости строительства состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика, либо рассчитывается через стоимость трудозатрат (чел.-час, маш.-час). Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективной стоимости, чем базисные методы. Данный метод не был применён в связи с отсутствием данных о ресурсах.

Комбинированный метод. Этот метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В процессе настоящей оценки стоимость воспроизводства объектов оценивалась по стоимости восстановления. Для этого использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества (при этом в качестве базовой сравнительной единицы были взяты стоимости 1 м³ и др.). Источниками информации при определении затрат на возведение здания служили сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Укрупненные показатели учитывают полную стоимость воспроизводства здания и в т.ч.:

- а) накладные расходы и плановые накопления;
- б) затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- в) прочие затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда строительного-монтажных рабочих и организационному набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки производится с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, представляющих собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

$$(УС_{69} * ОБ * И_{69-84} * И_{84-91} * И_{91-2001} * И_{2001-2023} * ПП - ИзО) * НДС$$

УС₆₉ - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

ОБ - строительный объем в м³;

И₆₉₋₈₄ - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента (1,17 x 1,03);

И₈₄₋₉₁ - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 14-Д от 12.09.90г. (1,56 x 0,97);

И_91-2001 - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.1991 г. в цены на 01.01.2001, составляет данным Госкомстата России = 10,19;

И_2001-2023 - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.2001 г. в цены на дату оценки, в соответствии Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №70817-ИФ/09 от 27.12.2022г для Республики Татарстан составляет 7,71;

ПрП – прибыль предпринимателя, показатель учитывающий добавочную стоимость

Расчет физического износа оцениваемого объекта производился на основании:

1) Норм проектирования ВСН 58-88 (р) Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР. – Москва: 1990;

2) Положения о проведении планово-предупредительного ремонта сооружений общепроизводственного назначения. Госстрой СССР. – Москва: 1965.

ИзО – Износ оцениваемого объекта, отдельно рассчитан ниже;

НДС – величина налога на добавленную стоимость, составляет 20 процентов;

ПП – Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя производился на основе методик разработанных Санкт-Петербургским Государственным техническим университетом и профессором Озеровым Е.С. Методика Е.С. Озерова была опубликована в книге «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год. В данной методике приводится формула расчёта прибыли предпринимателя исходя из следующих значений. Для расчёт величины нормы прибыли предпринимателя следует рассчитать величину ставки капитализации.

Таким образом Оценщиком должны быть произведены следующие расчёты:

- 1) Расчёт величины ставки капитализации
- 2) Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя;
- 3) Расчёт величины накопленного износа;
- 4) Расчёт величины стоимости оцениваемых объектов по приведённому выше алгоритму.

Расчёт ставки капитализации

Для инвестора ставка дисконтирования — это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При определении ставки дисконтирования были приняты во внимание риски, наличие или отсутствие которых связано со следующими факторами:

- местоположение объекта недвижимости;
- объем необходимых капиталовложений;
- экономическая и политическая ситуация в России;
- состояние рынка аналогичных объектов в Калининградской области.

Метод кумулятивного построения — метод последовательного увеличения безрисковой ставки процента, путем прибавления поправок (премий) на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости. Анализ специальной литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за эти риски, их определение в настоящее время проводится экспертно. В данном случае все риски оцениваются по шкале 0-5%.

При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

- безрисковая ставка инвестирования капитала на срок, сопоставимый с предполагаемым сроком владения оцениваемыми объектами;
- премия за риск неликвидности;
- премия за риск, связанный с региональными особенностями;

Таким образом, ставка дисконтирования рассчитывается по формуле

$$i = if + Y1 + Y2 + Y3,$$

где i —ставка дисконтирования, %;

if —безрисковая ставка, %;

$Y1$ —премия за риск неликвидности объекта, %;

$Y2$ —премия за риск, с региональными особенностями, %;

Определение безрисковой ставки

В данном случае за безрисковую ставку процента целесообразно принять ключевую ставку ЦБ РФ. Величина безрисковой ставки составила на дату оценки 8,50% годовых.

Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (ключевая ставка ЦБ РФ), %	7,50%
2	Прогнозируемая инфляция в 2023г., %	6,00%
3	Безрисковая ставка с поправкой на инфляцию, п.1*(1+п.2/100)%	13,50%
4	Средняя продолжительность времени продажи данного имущества, мес.	9
5	Ставка за низкую ликвидность, п.3/12*п.4 %	10,13%
6	Ставка дисконтирования п.3+п.5, %	23,63%
7	Ставка капитализации п.6*1/оставшийся срок жизни*100, %	26,13%
8	Ставка капитализации, п.7*100, %	0,2613

Таким образом, рассчитав величину ставки капитализации, мы можем перейти к расчёту величины нормы прибыли предпринимателя.

Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя

- норма отдачи; Y_k
- планируемый срок строительства, в кварталах; k
- инвестиции в строительство в % от общей суммы. E

Формула расчёта прибыли предпринимателя выглядит следующим образом:

$$(1 + ((Y_k/4) * k/3) + E * (1 + (2 * (Y_k/4) * k/3) + ((Y_k/4)^2 * (k^2/3)))) * (Y_k/4) * (k/2)$$

Формула расчета, описана зависимость от сроков строительства, потребности в первоначальных вложениях и банковской ставки.

Для определения Y_k следует рассмотреть альтернативные способы размещения капитала при сопоставимом уровне риска.

Норма прибыли предпринимателя по методике Озерова составила:

Прибыль предпринимателя, ПП	38,57%
норма отдачи, Y_k	26,1%
планируемый срок строительства, в кварталах, k	5,00
инвестиции в строительство в % от общей суммы, E	100,00%

Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПБГТУ), Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И. Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261.

$$P_{np} = n * \frac{ya}{2} \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right],$$

- где P_{np} – прибыль застройщика, %;
- $C_o = C_o/C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей;
- n – число лет (период) строительства;
- ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал.
-

Прибыль предпринимателя, % ПП	35,59%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	26,13%
Доля авансовых платежей, C_o	100,0%
Число лет строительства, (n)	1,25

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **38,57%** по Методике профессора Озерова и **35,59%** по методике СПБГТУ.

Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	38,57%	50%	19,28%
СпБГТУ	35,59%	50%	17,80%
Итого, прибыль предпринимателя, %			37,08%

После расчёта величины нормы прибыли предпринимателя производим расчёт величины накопленного износа.

Определение накопленного износа

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод;
- эвристический метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их стоимости воспроизводства (замещения) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Эвристический метод предполагает привлечение экспертов для оценки технического состояния объекта оценки и определение степени его физического износа. Но субъективный характер такой оценки снижает ценность ее результатов.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения улучшений без учета износа, используемый в расчетах, очевидно, что наиболее целесообразно использовать для определения физического износа нормативный метод.

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$ФИ = \frac{\sum_{i=1}^n ФИ_i \times d_i}{d}$$

где:

d

ФИ – физический износ объекта, %;

ФИ_i – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

d_i – удельный вес i-ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %;

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;

Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;

Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdrt.ru/analitica.htm>.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестнице хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определялся согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту- аналогу. Если при расчете стоимости замещения объекта без износа вводилась поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений, удельные веса из сборника пересчитывались для состава и структуры элементов, характерных для оцениваемого объекта.

№ п/п	Наименование объекта	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Стоимость куб.м, руб.	Коэффициент различия конструктивных элементов	Строительный объем куб м	Восстановительная стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1991 гг.	Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001	Индекс роста цен 01.01.2001-20.01.2023	Прибыль предприятия	Полная восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Стоимость по затратному подходу без НДС	Стоимость по затратному подходу с учетом НДС
1	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, инв. № 3-408, лит. А, кадастровый №16:15:000000:0:185.	31	14Д	38,6	1,600	10530,0	650333	1,92	10,19	7,71	37,08%	134 592 898	10,00%	121 133 600	145 360 320
2	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, кадастровый №:16:15:180000:0007:0057.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	7,71	37,08%	293 925	10,00%	264 500	317 400
3	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, кадастровый №:16:15:180000:0007:0058.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	7,71	37,08%	293 925	10,00%	264 500	317 400
4	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, кадастровый №:16:15:180000:0007:0059.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	7,71	37,08%	293 925	10,00%	264 500	317 400
5	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0060.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	7,71	37,08%	293 925	10,00%	264 500	317 400
6	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0061.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	7,71	37,08%	293 925	10,00%	264 500	317 400
7	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0062.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	7,71	37,08%	293 925	10,00%	264 500	317 400
8	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0063.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	7,71	37,08%	293 925	10,00%	264 500	317 400
9	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0064.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	7,71	37,08%	293 925	10,00%	264 500	317 400
10	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0065.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	7,71	37,08%	293 925	10,00%	264 500	317 400
11	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., инв. №3-410, лит.Г, кадастровый №: 16:15: 180000:0007:0067.	26/III	18А	23,9	1,000	93,0	2223	1,92	10,19	7,71	37,08%	460 010	15,00%	391 000	469 200
12	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв. №3-411, лит. А5, а8, кадастровый №: 16:15:180000:007:0066.	18	55Б	30,0	1,030	292,0	9023	1,92	10,19	7,71	37,08%	1 867 359	10,00%	1 680 600	2 016 720
13	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв. №3-409, лит.Г1, кадастровый №: 16:15:180000:007:0069.	2	24А	13,5	1,000	912,0	12312	1,92	10,19	7,71	37,08%	2 548 092	45,00%	1 401 500	1 681 800
14	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, кадастровый № 16:15:000000:0:184.	28	107Б	32,4	1,600	2003,0	103836	1,92	10,19	7,71	37,08%	21 489 803	10,00%	19 340 800	23 208 960
15	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв. № 11791, лит. Е2,	1	22Б	18,0	1,000	5198,0	93564	1,92	10,19	7,71	37,08%	19 364 009	10,00%	17 427 600	20 913 120

	кадастровый №: 16:50:080119:74.														
16	Здание (Контрольно- пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, кадастровый №: 16:50:080119:71.	28	84Б	25,6	1,000	3379,0	86502	1,92	10,19	7,71	37,08%	17 902 540	20,00%	14 322 000	17 186 400
17	Здание (Административно- бытовой корпус), назначение: нежилое, 2- этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, кадастровый №: 16:50:080119:75.	28	107Б	32,4	1,600	2988,0	154898	1,92	10,19	7,71	37,08%	32 057 679	20,00%	25 646 100	30 775 320
	ИТОГО													203 723 700	244 468 440

Таким образом, стоимость части объектов, определённая в рамках Затратного подхода составляет 244 468 440 рублей с учётом НДС и/или 203 723 700 рублей без учёта НДС

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

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

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по

этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Островского, д.37/5

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135sot_izhs_2619192701	Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул., 2/45	<p>ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ИСТОРИЧЕСКОМ – ТУРИСТИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ КАЗАНИ. УЧАСТОК 13,5 СОТ РАСПОЛОЖЕННЫЙ МЕЖДУ УЛ.БАУМАНА И ЛЕВО – БУЛАЧНОЙ, по ул.Астрономическая. В данной локации аналогов к покупке НЕТ, а у вас есть уникальная возможность приобрести объект из сегмента лакшери. Участок Г-образной формы, что позволит выделить место под парковочные места во дворе будущего здания. Это будет большим преимуществом, ведь в центре города ограничены места для парковок. Изюминка УЧАСТКА – шаговая доступность до Казанского Кремля и Набережной, а это излюбленные места туристов, отличное место для Отеля, Хостела, ресторана</p> <ul style="list-style-type: none"> - проходная улица; - близость главных достопримечательностей города; - соседство с престижными гостиницами и бизнес-центрами; - великолепная транспортная развязка – легко уехать в любой район города; - метро в пешей доступности. <p>Купив участок в данной локации, вы непременно останетесь только в выигрыше! БОНУС: проект 2х этажного магазина. ВАЖНО:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ЮРИДИЧЕСКИ ЧИСТЫЙ ОБЪЕКТ; - ОДИН ВЗРОСЛЫЙ СОБСТВЕННИК; - ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ В ДОГОВОРЕ - ПРОХОДИТ ПО ИПОТЕКЕ; - БЫСТРЫЙ ВЫХОД НА СДЕЛКУ; - ПОМОЩЬ В СОПРОВОЖДЕНИИ СДЕЛКИ НА ВСЕХ ЭТАПАХ; - ИМЕЕТСЯ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. <p>ЗА БОЛЕЕ ПОДРОБНОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС! Номер объекта: #2/538556/15786</p>	1 350,0	57 777,8	78 000 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot_izhs_2461374486	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27	<p>Продается земельный участок в Вахитовском районе г. Казань. Овражная ул., 27 Площадь: 4.7 сот. - Диляра Предлагаем вашему вниманию уникальный участок в самом центре города Казани. Прекрасная локация. Уникальность данного участка в том, что данное предложение ограничено. Расположен в очень тихом и уютном месте, где не слышно шума дорог и звуков проезжающих автомобилей, создается впечатление, что ты за городом, в тоже время ты находишься в шаговой доступности к таким местам как Лядской парк, парк озера кабан, сад Эрмитаж. Все сети проходят вдоль участка</p>	470,0	25 531,9	12 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot_izhs_2100601605	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина	Срочная продажа. Участок прямоугольной формы, ИЖС. Один взрослый собственник. Кадастровый номер 16:50:011108:12	890,0	28 089,9	25 000 000,0

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot_izhs_2449027375	Республика Татарстан, Казань, ул. Муштари, 9В	<p>Продаются земельные участки, расположенные по адресу г. Казань, ул. Муштари, д.9Е и 9В.</p> <p>Муштари, 9Е.</p> <p>Продается земельный участок 16:50:011104:9, площадь 130,0 кв.м. Земельный участок в собственности.</p> <p>На территории земельного участка располагается административное здание Инв.№ 1493, кадастровый номер 16:50:011104:307, площадь 160,90 кв.м., высота здания 6,490 м. Два этажа. Аварийное состояние (по результатам обследования в феврале 2019 г.) Площадь застройки 119 кв.м.</p> <p>Муштари, 9В.</p> <p>Продается земельный участок 16:50:011104:3, площадь 360,0 кв.м. Земельный участок в собственности.</p> <p>На территории земельного участка располагается нежилое здание Инв.№ 1806, кадастровый номер 16:50:011104:312, площадь 434,80 кв.м., высота здания 6,700 м. Два этажа. Требуется проведение оценки состояния конструкций здания.</p> <p>Площадь застройки 294,5 кв.м.</p>	490,0	81 632,7	40 000 000,0
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot_izhs_2478459542	Республика Татарстан, Казань, улица Курашова, 8	<p>216764 ЭКСКЛЮЗИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ КАЗАНИ УЧАСТОК 411 КВ М РАСПОЛОЖЕННЫЙ В ВАХИТОВСКОМ РАЙОНЕ, УЛИЦА КУРАШОВА.</p> <p>В данной локации аналогов к покупке НЕТ, а у вас есть уникальная возможность приобрести объект из сегмента лакшери. Участок Прямоугольной формы РАЗРЕШЕНИЕ НА ВСЕ ВИДЫ ЗАСТРОЙКИ Изюминка УЧАСТКА – шаговая доступность до Казанского Кремля и Набережной, а это излюбленные места туристов, отличное место для Отеля, Хостела, ресторана - проходная улица; - близость главных достопримечательностей города; - соседство с престижными гостиницами и бизнес-центрами; - великолепная транспортная развязка – легко уехать в любой район города; - метро в пешей доступности.</p> <p>Уважаемый Покупатель , с этой квартиры от нашей компании АН « Риэлт Групп » Вы получаете :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 . Профессиональное юридическое сопровождение сделки ! 2 . Подготовка полного пакета документов с обеих сторон – Экономьте свое время ! 3 . Профессиональную помощь в оформлении ипотеки со сниженной ставкой от банков –партнеров , одобрение 95% заявок , без первоначального взноса . 4 . Профессиональную помощь в оформлении ипотеки иностранным гражданам ! 5 . На данный объект предоставляется максимальная скидка для покупателей по ипотеке Сбербанк . 6 . Мы являемся официальными партнерами более 20 банков . 7 . Показ объекта в любой день . 	400,0	29 997,5	11 999 000,0
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3sot_izhs_2718949011	Республика Татарстан, Казань, улица Курашова, 10	<p>Арт. 37236820. Продается земельный участок в ЦЕНТРЕ города КАЗАНИ площадью 4 сотки, РАСПОЛОЖЕННЫЙ В ВАХИТОВСКОМ РАЙОНЕ, УЛИЦА КУРАШОВА,10. Участок Прямоугольной формы, газ на участке, все коммуникации вдоль участка. На данный участок получена вся разрешительная документация для строительства 2-х этажного дома, общей площадью 300 м2, можно начинать строительство хоть вчера. Причина продажи переезд. Цена действительна до 15.02.2023 года. Звоните уточняйте. Показ в удобное для Вас время. Интересное предложение для застройщиков. Поможем с ипотекой.</p>	300,0	38 333,3	11 500 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.01.2023г. составляет **от 25 531,9 рублей за кв.м., до 81 632,7 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Характеристика объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: РТ, Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2701034618	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Продается участок в живописном месте Камско- Устьинском районе правильной прямоугольной формы. Размер участка 6 соток. Межевание сделано. Участок на первой линии реки Волги, рядом лес и известные Лабышинские горы, Лабышинский лес. Газ и электричество подведены к поселку. По факту продаются 1072 участка можете выбрать любой на выбор. Участки идут от 4,5 соток до 6 соток. На каждый участок получено разрешение на строительство домов. Ровная асфальтированная дорога до поселка. Бурение скважин для чистой питьевой воды в этом районе производится на не большую глубину 25-30 метров. Полный пакет документов на каждый участок подготовлен к продаже. Быстрый выход на сделку. Возможна помощь в одобрении ипотеки на выгодных для вас условиях у наших банков партнеров. Рядом населенные пункты: д. Теньки, д. Шеланга, Ташевка, Бакча- Сарай, Нижний Услон, Ключищи, Орловка.	600,0	331,7	199 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1735016317	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка, Светлая ул.	Продаётся участок в деревне Лабышка, в живописном месте, недалеко от Волги. 15 соток. Подъезд обеспечен, есть возможность подвода коммуникаций.	1 500,0	533,3	800 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_756893808	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка	Продаётся земельный участок в деревне Лабышка Камско-Устьинского района, РТ. Участок ровный, прямоугольной формы (ширина около 28 метров, длина 117 метров), площадью 33 сотки. Коммуникации свет (на фото видно) и газ (станция на улице Тукая, есть на кадастровой карте, и подход к соседнему участку) рядом. Протянуть электроэнергию не составит сложности на всём протяжении участка. Вода: бурение скважины от 20-30 метров, вода чистая, не тяжёлая. По вопросу подъезда к участку: на последнем фото прикрепил скриншот с кадастровой карты по типу назначения земель, хорошо видно, что по всей длине участка имеется свободная зона для подъезда, и с торцевой стороны выход к дороге. Участок давно в собственности и территориально расположен в границах деревни Лабышка (красной жирной линией на кадастровой карте показана граница деревни). Это означает, что участок всегда был ИЖС и по границе населённых пунктов предусмотрен отступ не менее 7 метров, т.е. по всему периментру свободная зона для подъезда (информация подтверждена в Земельном управлении по Камско-Устьинскому району). Т.е. участок ничем не ограничен, может быть размежеван на два или три, и при этом сохраняются все подъездные пути и удобство подведения электроэнергии. Идеально подойдёт для застройки, не требует дополнительного выравнивания почвы, близкие коммуникации, достаточная площадь для строительства любых объектов, площади хватит для строительства трех коттеджей с участками. На участке имеется садовая растительность: вишни, груши, яблони (на фото). Не мешают основной площади участка. Соседи очень мирные и культурные люди. До реки Волга 500 метров, не составит сложности дойти пешком. Заезд в деревню асфальтированный, не возникает	3 300,0	515,2	1 700 000,0

		<p>трудностей добраться в любое время года. Рядом находится заповедная зона "Лабышенские горы", сады, места очень живописные. Рыболовство и охота - разрешены и пользуются большой популярностью! В данный момент проводится георазведка по проекту горнолыжного курорта. В деревне имеются магазины. Ближайший населённый пункт с. Теньки (5 км), там в изобилии магазинов любого назначения, автомастерская, школа, детский сад, больница. Деревня уже давно зарекомендовала себя как тихое и спокойное место для загородного отдыха. Стоит отметить скорый проект по строительству трассы дублера М7! В рамках данного проекта планируется не только провести скоростную магистраль через Камско-Устьинский и Верхнеуслонский районы, но и построить мост через р. Волгу в непосредственной близости от д. Лабышка. Добавил карты проекта, Вы можете поискать информацию об этом в интернете (ссылки в объявлении добавлять запрещено). Собственник один, документы готовы к сделке!</p>			
--	--	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки, по состоянию на 20.01.2023г. составляет от **331,7 рублей за кв.м.**, до **533,3 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Мониторинг цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым земельным участкам в центре города Казань на дату оценки.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Поправка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, стр. 219, таб.101, по данным которого величина скидки на торг для земельных участков под торгово-офисную застройку составляет 12,1%, а для земельных участков категории сельхозназначения в соответствии с таб.99 изложенной на стр. 213 указанного выше справочника показатель составляет 5,2%

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на дату предложения

Поправка на время продажи / предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за основу брались данные близкую к дате оценки. В связи с этим оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на различие в площади

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

Поправка на площадь учитывает различия в площади здания. Анализ вторичного рынка недвижимости показал, что чем больше площадь помещений, тем меньше стоимость 1 кв. м. Поправка на разницу площади (S , м²) между оцениваемым Объектом (S_0 соответственно) и объектом-аналогом (S_a) определяется с помощью коэффициентов таблицы.

$$K_{\text{масштаб}} = \left(\frac{S_{\text{об}}}{S_{\text{ан}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{об}}$ – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ан}}$ – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

Поправка для земельного участка расположенного по адресу Казань, ул.Островского 37/5 осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, стр. 105, рис.19, где изложены формула и диаграмма:

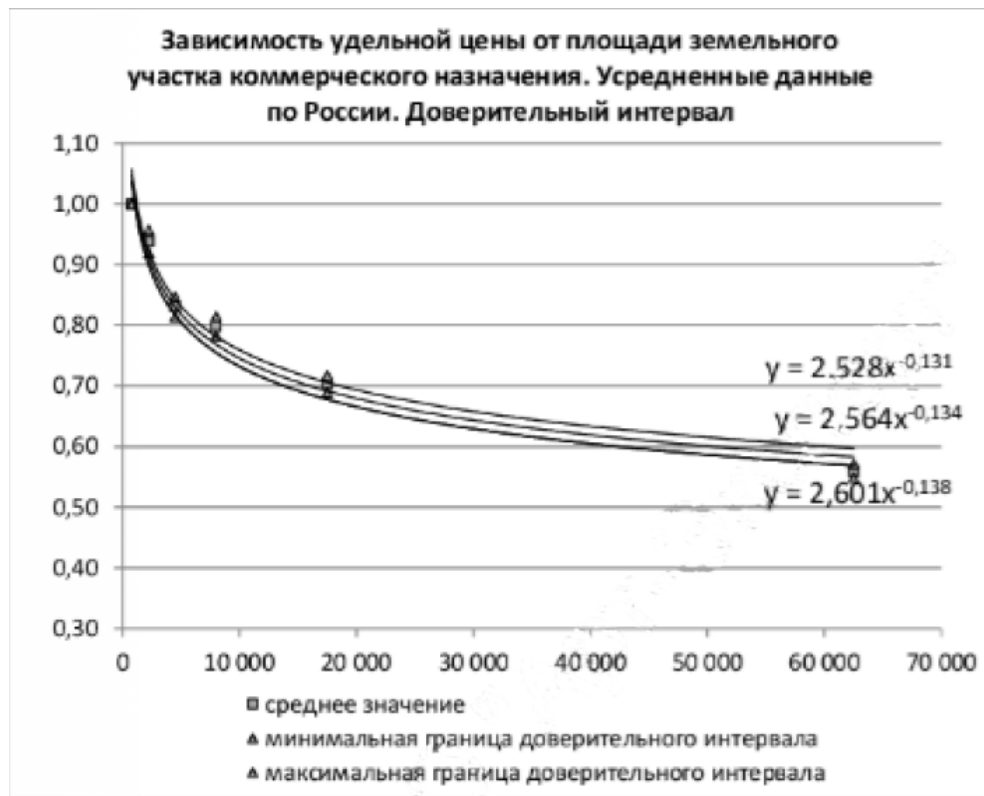


Рис. 19

Поправка для земельных участков расположенных по адресу Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, стр. 96, таб.32, где изложены коэффициенты:

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Корректировка на назначение

Объекты аналоги и Объект оценки – имеют одинаковое назначение, корректировка не производилась

Корректировка на различие в местоположении

При развитом рынке земельных участков поправки на местоположение делаются на основе метода парных продаж, т.е. сравнением проданных земельных участков (в расчете на 1 кв.м. площади), которые отличаются друг от друга только местоположением. Другим методом внесения поправок по данному элементу сравнения является сопоставление кадастровой стоимости земельных участков, которая, как известно, зависит от двух факторов: местоположения и разрешенного использования.

К объектам аналогам поправка не применялась, т.к. все объекты-аналоги имеют идентичное местоположение.

Расчеты справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведены в таблице ниже:

Расчёт стоимости земельных участков по Методу сопоставимых продаж.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135sot._izhs_2619192701	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_47sot._izhs_2461374486	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_89sot._izhs_2100601605
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул., 2/45	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина
Площадь, кв.м.	580,0	1 350,0	470,0	890,0
Стоимость всего объекта		64 990 000,0	12 000 000,0	25 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		48 141	25 532	28 090
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,10%	-12,10%	-12,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		42 315,71	22 442,55	24 691,01
Время продажи/предложения	Июль 2022	Январь 2023	Январь 2023	Январь 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		42 316	22 443	24 691
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		42 316	22 443	24 691
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		42 316	22 443	24 691
Площадь, кв.м.	580,00	1 350,00	470,00	890,00
Корректировка, %	1,09	11,99%	-2,78%	5,91%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 388	21 819	26 149
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Островского, 37/5	Республика Татарстан, Казань, Астрономическая ул., 2/45	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27	Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		47 388	21 819	26 149
Красная линия	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		47 388	21 819	26 149
Валовая корректировка		24,09%	14,88%	18,01%
Расчётная величина		4,15	6,72	5,55
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		145 227,97	145 227,97	145 227,97
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			29 745,37
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			17 252 316,14
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			17 252 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2701034618	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1735016317	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_756893808
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка, Светлая ул.	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка
Площадь, кв.м.	271,0	600,0	1 500,0	3 300,0
Стоимость всего объекта		199 000,0	800 000,0	1 700 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		332	533	515
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,20%	-5,20%	-5,20%
Стоимость с учётом корректировки, руб		314,42	505,60	488,36
Площадь, кв.м.	271,00	600,00	1 500,00	3 300,00
Корректировка, %		0,00%	21,00%	37,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		314	612	669
Валовая корректировка		5,20%	5,20%	5,20%
Расчётная величина		19,23	19,23	19,23
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		6 046,54	11 764,92	12 866,50
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			531,75
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			144 104,63
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			144 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2701034618	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1735016317	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_756893808
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка, Светлая ул.	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка
Площадь, кв.м.	87,0	600,0	1 500,0	3 300,0
Стоимость всего объекта		199 000,0	800 000,0	1 700 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		332	533	515
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,20%	-5,20%	-5,20%
Стоимость с учётом корректировки, руб		314,42	505,60	488,36
Площадь, кв.м.	87,00	600,00	1 500,00	3 300,00
Корректировка, %		0,00%	21,00%	37,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		314	612	669
Валовая корректировка		5,20%	5,20%	5,20%
Расчётная величина		19,23	19,23	19,23
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		6 046,54	11 764,92	12 866,50
		Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		531,75
		Стоимость всего объекта оценки, руб.		46 262,37
		Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		46 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2701034618	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1735016317	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_756893808
Местоположение (Адрес)	Теньковское сельское поселение, д.	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка, Светлая ул.	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка

	Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.			
Площадь, кв.м.	1 416,0	600,0	1 500,0	3 300,0
Стоимость всего объекта		199 000,0	800 000,0	1 700 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		332	533	515
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,20%	-5,20%	-5,20%
Стоимость с учётом корректировки, руб		314,42	505,60	488,36
Площадь, кв.м.	1 416,00	600,00	1 500,00	3 300,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	13,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		314	506	552
Валовая корректировка		5,20%	5,20%	5,20%
Расчётная величина		19,23	19,23	19,23
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		6 046,54	9 723,08	10 612,52
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			457,29
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			647 523,07
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			648 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2701034618	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1735016317	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_756893808
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка, Светлая ул.	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка
Площадь, кв.м.	1 474,0	600,0	1 500,0	3 300,0
Стоимость всего объекта		199 000,0	800 000,0	1 700 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		332	533	515
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,20%	-5,20%	-5,20%
Стоимость с учётом		314,42	505,60	488,36

корректировки, руб				
Площадь, кв.м.	1 474,00	600,00	1 500,00	3 300,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	13,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		314	506	552
Валовая корректировка		5,20%	5,20%	5,20%
Расчётная величина		19,23	19,23	19,23
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		6 046,54	9 723,08	10 612,52
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			457,29
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			674 045,91
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			674 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2701034618	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1735016317	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_756893808
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка, Светлая ул.	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка
Площадь, кв.м.	65,0	600,0	1 500,0	3 300,0
Стоимость всего объекта		199 000,0	800 000,0	1 700 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		332	533	515
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,20%	-5,20%	-5,20%
Стоимость с учётом корректировки, руб		314,42	505,60	488,36
Площадь, кв.м.	65,00	600,00	1 500,00	3 300,00
Корректировка, %		0,00%	21,00%	37,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		314	612	669
Валовая корректировка		5,20%	5,20%	5,20%
Расчётная величина		19,23	19,23	19,23
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		6 046,54	11 764,92	12 866,50
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			531,75

	Стоимость всего объекта оценки, руб.			34 563,84
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			35 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2701034618	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_1735016317	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot_izhs_756893808
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка, Светлая ул.	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка
Площадь, кв.м.	415,0	600,0	1 500,0	3 300,0
Стоимость всего объекта		199 000,0	800 000,0	1 700 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		332	533	515
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,20%	-5,20%	-5,20%
Стоимость с учётом корректировки, руб		314,42	505,60	488,36
Площадь, кв.м.	415,00	600,00	1 500,00	3 300,00
Корректировка, %		0,00%	21,00%	37,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		314	612	669
Валовая корректировка		5,20%	5,20%	5,20%
Расчётная величина		19,23	19,23	19,23
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		6 046,54	11 764,92	12 866,50
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			531,75
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			220 676,83
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			221 000,00

Для оценки квартир методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости города Казани.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Мониторинг цен квартир, в Приволжском районе г. Казань на дату оценки.

№	Источник	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь,	Стоимость 1	Стоимость
---	----------	-------	---------------------------------------	----------	-------------	-----------

п/п	информации			кв.м.	кв.м., руб.	объекта, руб.
Однокомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_352m_79et_2677620898	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 8к1, р-н Приволжский	Уютная однокомнатная квартира в Приволжском районе г. Казани. Общая площадь 35,2 кв.м. и большая остекленная лоджия 8 кв.м.. Светлая и теплая квартира, окна выходят на частный сектор и Солнечный город, отличный вид, который не загромождается высотками. Раздельный санузел в кафеле, в комнате ламинат, на кухне на полу кафель, хороший ремонт, чисто и уютно. Остается вся мебель. Отличные соседи. Новая детская площадка, открытая парковка, много места. Хорошая транспортная доступность, новая развязка 100 летия ТАССР, прямая дорога в центр, за 10 минут, обновляется мост в сторону улицы Вишневского. Рядом озеро кабан с красивой пешеходной зоной. В пешей доступности вся необходимая инфраструктура: магазины, садики, школы, остановки общественного транспорта. Район активно развивается. Один собственник, вся сумма в договоре, обременений нет, никто не прописан, возможна ипотека. Предложение от собственника, без комиссий!! Отличный вариант для проживания и сдачи в аренду. Покажем в удобное время. В доме проведен капитальный ремонт в 2020 году. Рядом улица авангардная, военный городок, мавлютова, брисковская	35,2	130 681,8	4 600 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_37m_19et_2613647752	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 6 р-н Приволжский	Комфорт и уют ждут своего покупателя! 1-к квартира в Приволжском районе г. Казани с мебелью и ремонтом, для Вашего заезда и проживания необходимо сделать лишь шаг, подать документы на регистрацию и квартира Ваша! Один взрослый собственник, без долгов и обременений. В квартире остаётся полностью вся мебель, что указана на фото, кухонный гарнитур, стол, холодильник, плита, фартук выложен плиткой, светлые обои, пластиковые окна, деревянные межкомнатные двери. В жилой комнате остаётся стенка, диван-кровать, тумба, столик журнальный, стол под телевизор, люстра. В коридоре остаётся обувница. Санузел раздельный в плитке, на полу ламинат. Балкон полностью обшит вагонкой, решётки на окнах, пластиковые выдвижные окна. Входная дверь железная, тамбур на одну квартиру. В подъезде очень чисто и убрано, пандус, в данном доме в прошлом году был капитальный ремонт, полностью заменяны стояки, трубы, новая электро-проводка. Шикарная планировка: комната и кухня просторные, квадратной формы, раздельный санузел, объемная прихожая, вместительная лоджия. Удобная транспортная развязка, рядом остановки общественного транспорта, торговые центры, спортивные комплексы, детский сад, школа, до центра 15 минут езды. Бесплатное юридическое сопровождение сделки в подарок от нашего Агентства, одобрение ипотеки.	37,0	117 567,6	4 350 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_41m_22et_2517620659	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 163 р-н Приволжский	Вашему вниманию предлагается укомплектованная однокомнатная квартира с евроремонтом. Центральные коммуникации, совмещённый санузел, развитая инфраструктура. В квартире произведен ремонт из качественных отделочных материалов. Из мебели кухонный гарнитур и гарнитур в ванной комнате, столик, диван, встроенный шкаф-купе, стенка в жилой комнате. Документы полностью готовы к продаже, два взрослых собственника, общая совместная собственность. Квартира «заезжай и живи». Идеально подходит, как для проживания, так и для сдачи в аренду (ценник от 2500 за сутки). Прекрасный вариант для ваших инвестиций. Находится в ипотеке. Удачное расположение дома обеспечит близость ко всей инфраструктуре. Рядом остановка общественного транспорта, до центра города Казани 10 минут езды.	41,0	99 756,1	4 090 000,0

			Одобряем ипотеку, бесплатное юридическое сопровождение сделки. Торг уместен.			
Двухкомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_558m_55et._2553309980	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский	<p><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> Предлагаем приобрести светлую просторную квартиру в самом центре города по ул. Авангардная д.171Б,в кирпичном доме 1994года постройки.</p> <p>✓<input type="checkbox"/>Квартира просторная, светлая.</p> <p>✓<input type="checkbox"/>Планировка: —общая площадь – 52,1кв.м; — кухня 8кв.м; — 2 жилые комнаты; — большая прихожая с гардеробной;</p> <p>✓<input type="checkbox"/> В квартире выполнен евроремонт, после Ремонта никто не жил.Чистый подъезд,дружелюбные соседи; удачная локация в центре города,один взрослый собственник. ✓<input type="checkbox"/> Инфраструктура развита, поблизости есть все самое необходимое!РЯДОМ РАСПОЛОЖЕНЫ: -ТЦ; Детские сады; Гимназия; Детская музыкальная школа; Остановка общественного транспорта .</p> <p><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/>В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку!</p> <p>✓<input type="checkbox"/>Тихий двор с современной детской площадкой.</p> <p>✓<input type="checkbox"/>Помощь в получении ипотеки любой сложности!</p> <p>✓<input type="checkbox"/>Республика Татарстан, Казань, улица Авангардная д.171Б; 1 взрослый собственник, обременений нет, гарантия безопасности сделки, полное юридическое сопровождение и оперативное решение любых вопросов<input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/>Квартира готова к продаже в кратчайшие сроки. Ключи а день сделки! Приглашаем Вас на просмотр!</p>	55,8	96 774,2	5 400 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_499m_910et._2715961850	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 8к1	<p>Смотришь вторичку,но не можешь подобрать под свой вкус?<input type="checkbox"/> Не нравится "уставший евроремонт"?<input type="checkbox"/> Купи данную квартиру с предчистовым ремонтом и не уппусти шанс, создать дизайн под себя<input type="checkbox"/> Что сделано в квартире:</p> <p>-Замена электропроводки<input type="checkbox"/></p> <p>-Замена радиаторов отопления<input type="checkbox"/></p> <p>-Полный демонтаж старой штукатурки стен и старой стяжки пола<input type="checkbox"/></p> <p>-Новая гипсовая штукатурка стен, произведена механизированным способом<input type="checkbox"/></p> <p>-Новая полусухая стяжка пола<input type="checkbox"/></p> <p>-Новая входная дверь<input type="checkbox"/></p> <p>-Новые пластиковые окна в комнатах<input type="checkbox"/></p> <p>-В пределах города</p> <p>-По отличной цене</p> <p>-В перспективной развивающейся локации (рядом строятся два ЖК, будет благоустроена набережная озера кабана,плюс будут новый дет сад и школа)</p> <p>-Остановка, магазины, дет сад,школы в шаговой доступности.</p>	49,9	103 186,4	5 149 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_376m_22et._2619679633	Республика Татарстан, Казань, Авангардная улица, 157	<p>Арт. 34129575. Предлагаю вашему вниманию светлую и очень уютную двухкомнатную квартиру, в Приволжском районе г.Казань по Ул.Авангардная 157. Кирпичный теплый дом. Этаж 2 из 2. Общая площадь квартиры 37,6 кв.м. Квартира с ремонтом, в сан.узле кафель, остается уютный гарнитур на кухне. В комнате есть кондиционер. Есть водонагреватель на случай если холодную воду отключат. Под квартирой находится продуктовый магазин, а это значит, что соседи снизу не придут из-за шума или еще чего. Соседи на площадке спокойные</p>	37,6	119 680,9	4 500 000,0

			и адекватные люди. Всегда есть парковка во дворе. Рядом есть отличный сквер с хорошими детскими площадками и скоро будет набережная вдоль озера Кабан. Аптеки, продуктовые, Сбербанк, парикмахерские, есть абсолютно все в пешей доступности. Рядом хорошая транспортная развязка: -до остановок общественного транспорта половина минуты пешком, откуда можно попасть в любую часть города; Для вас это безопасная сделка! Поможем с оформлением ипотеки! Звоните прямо сейчас и успеете купить эту отличную квартиру, пока ее не купил кто-то другой. Номер объекта: #5/539380/15786			
--	--	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в Приволжском районе г. Казань видно, что стоимость таких объектов в г. Казань, по состоянию на 20.01.2023г. составляет **от 99 756,1 рублей за кв.м., до 130 681,8 рублей за кв.м.** по однокомнатным квартирам и **от 96 774,2 рублей за кв.м., до 119 680,9 рублей за кв.м.** по двухкомнатным. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Мониторинг цен объектов недвижимости, жилых элитных помещений, в центре г. Казань на дату оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-kvartira-127m-10-11et.2628097466	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16А	<p><input type="checkbox"/>ТОРОПИТЕСЬ <input type="checkbox"/> Отличная ВИДОВАЯ 3-х комнатная квартира <input type="checkbox"/> Предлагаем Вашему вниманию 3-х комнатную квартиру, расположенную в Вахитовском районе, по адресу: г. Казань, ул. Толстого, д.16а <input type="checkbox"/> Квартира расположена на комфортном 10-ом этаже 11-и этажного кирпичного дома. Чистый, безопасный подъезд, приличные и добропорядочные соседи. <input type="checkbox"/> Квартира видовая. Окна выходят на акваторию реки Казанки и лесной массив <input type="checkbox"/> Удобная планировка. Общая площадь: 127 м². Гостиная совмещена с кухней и большой лоджией. Кухня полностью оборудована дорогой бытовой техникой: холодильник, плита, духовка, микроволновка, электрический чайник. Полы в зоне лоджии обогреваемые. В потолок вмонтирован современный проектор для просмотра фильмов и создания различных световых эффектов.</p> <p>Во всей квартире установлена сплит система. Все перепланировки узаконены!! В спальне стоит двуспальная кровать с новым матрасом, шкаф-купе, комод с зеркалом, детская кроватка. Спальня совмещена с балконом. Детская комната с кроваткой и всей необходимой детской мебелью. В квартире имеется просторный совмещенный санузел с джакузи и душевой кабиной и один гостевой туалет, в котором установлены стиральная и сушильная машины. Есть отдельный кабинет с рабочим столом и креслом. <input type="checkbox"/> Квартира с ремонтом, ЗАЕЗЖАЙ И ЖИВИ <input type="checkbox"/> Ремонт делали недавно, но поскольку в квартире жили маленькие дети, на стенах остались видимые следы их присутствия (обои под покраску, поэтому обновить цвет не составит большого труда). <input type="checkbox"/> Благоустроенный двор, детская игровая и спортивная площадки. Имеется паркинг. Въезд во двор через шлагбаум. <input type="checkbox"/> Развитая инфраструктура: лицей №116, банки, поликлиники, аптеки, продуктовые магазины в шаговой доступности. Рядом: рядом набережная реки Казанки, в 5-и минутах ходьбы парк им. М. Горького и экстрим парк Урам.</p> <p><input type="checkbox"/> Транспортная доступность: — остановки общественного транспорта («Гоголя», «Театр им. Тинчурина») — до центра города 15 минут пешком <input type="checkbox"/></p> <p>Звоните <input type="checkbox"/> С удовольствием ответим на все Ваши вопросы и устроим оперативный показ в любое удобное для Вас время <input type="checkbox"/></p>	127,0	156 692,9	19 900 000

2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/4-k_kvartira_1512m_210et_2693967947	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16А	Предлагается в продажу 4х комнатную квартиру в самом сердце исторической части города Казань!!! Дом кирпичный. В квартире четыре изолированные комнаты и кухня - гостиная 17 кв.м.+два санузла (ванная и душевая), две остекленные лоджии. Свободная продажа, оперативный показ. Звоните. Квартира свободна от проживания! Арт. 36686497	151,2	102 513,2	15 500 000
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_57m_55et_2505880232	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16	Объект №89180. Чистая продажа! Центр! Мебель, техника! Вахитовский район, ул. Толстого, дом 16. Выставлена на продажу 2-х комнатная квартира 57 кв.м. на 5/5 этажного кирпичного дома с огороженной территорией, видео наблюдением, своим паркингом, расположенного в самом центре города Казань, рядом Казанская Набережная, НКЦ, Корстон. ВНИМАНИЕ! Квартира полностью подготовлена для комфортного проживания! Остается вся мебель и техника! В доме произведен капитальный ремонт, все стояки заменены на пластиковые, новая крыша, красивый, презентабельный подъезд, ухоженный двор. В квартире косметический ремонт, установлены входная и межкомнатные двери, окна деревянный стекло пакет, сан узел в кафеле, сан техника в хорошем состоянии; на полу ламинат, керамогранит, везде натяжные потолки, в каждой комнате установлен кондиционер. Шикарная планировка: просторные кухня — гостиная и спальня, объемные прихожая и сан узел, есть балкон, высота потолка 3 метра. Малоквартирный дом, огороженная территория, на этаже 2 квартиры. Документы полностью подготовлены к продаже, обременения и различного рода ограничения отсутствуют!!! Чистая продажа! Ключи в день сделки!!!! Вы можете приобрести данный объект в ипотеку от 4,4% на весь срок кредитования!!!! <input type="checkbox"/> ФЛЭТ - разумные перемены к большему! <input type="checkbox"/> Рассмотрение заявки по ипотеке от ОДНОГО ДНЯ! <input type="checkbox"/> Ипотека для иностранцев <input type="checkbox"/> Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса) <input type="checkbox"/> Военная ипотека. При покупке квартиры дарим ПОДАРОК: <input type="checkbox"/> Сертификат на скидку до 8% в строительный гипермаркет <input type="checkbox"/> Два сертификата на общую сумму до 30 000 рублей на покупку мебели и товаров для дома <input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей в сеть магазинов товаров для сна <input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 40 000 рублей на строительные и отделочные материалы <input type="checkbox"/> Сертификат на сумму до 10 000 рублей на межкомнатные и входные двери <input type="checkbox"/> Подробнее о квартире можно узнать с 8.00 до 22.00	57,0	140 175,4	7 990 000
4	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_442m_35et_2681729226	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 18, подъезд 2	ПРОДАЮ 2-комнатную КВАРТИРУ Толстого 18 !!! — 3 этаж, 44.3 кв.м О ДОМЕ: — Чистый подъезд и замечательные соседи; — Большая территория двора и видеонаблюдение, ; — Закрытый двор , всегда есть место для личного транспорта; — Шлагбаум со всех подъездных путей. — Проведён Капитальный ремонт дома . ПРЕИМУЩЕСТВА КВАРТИРЫ: — Отличная планировка. — Квартира очень теплая и светлая; — В квартире установлен новый стекло-пакет . — Отличный вариант как для собственного проживания так и для сдачи в аренду (ПОСУТОЧНО) Инфраструктура: — Высшая школа Бизнеса — КНИТУ-КАИ — Казанское Суворовское Училище — Кремлевская Набережная — отличная транспортная развязка Условия продажи:	44,2	151 583,7	6 700 000

			<p>— 1 взрослый собственник — чистая продажа — без долгов и обременений — одобрим для Вас ипотеку и сопроводим всю сделку!(БЕСПЛАТНО) Очень развитая Инфраструктура , рядом находятся улицы: Карла Маркса , Подлужная , Горького , Гоголя . Всю более подробную информацию по телефону и на показе</p>			
5	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_42m_15et_2794779353	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 18	<p>Объект №94697. Центр! Готова к проживанию! Вахитовский район, ул. Толстого, дом 18. Выставлена на продажу 2-х комнатная квартира 42 кв.м. на 1/5 этажного кирпичного дома с огороженной территорией, видео наблюдением, своим паркингом, расположенного в самом центре города Казань, рядом Казанская Набережная, НКЦ, Корстон. ВНИМАНИЕ! Квартира полностью подготовлена для комфортного проживания! Остается вся мебель и техника! В доме произведен капитальный ремонт, все стояки заменены на пластиковые, новая крыша, красивый, презентабельный подъезд, ухоженный двор. В квартире косметический ремонт, установлены входная и межкомнатные двери, пластиковые окна, сан узел в кафеле, сан техника в хорошем состоянии; на полу ламинат, натяжные потолки, алюминиевые радиаторы, полностью заменена эл. проводка. Шикарная планировка: просторные гостиная совмещенная с кухней и спальня, объемные прихожая и сан узел. Малоквартирный дом, огороженная территория, новая детская площадка. Документы проверены! Обременений нет! !!!Вы можете приобрести данный объект в ипотеку от 4,4% на весь срок кредитования!!! □ ФЛЭТ - разумные перемены к большему! □ Рассмотрение заявки по ипотеке от ОДНОГО ДНЯ! □ Ипотека для иностранцев. □ Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса). □ Военная ипотека. При покупке квартиры дарим ПОДАРОК: □ Сертификат на скидку до 8% в строительный гипермаркет □ Два сертификата на общую сумму до 30 000 рублей на покупку мебели и товаров для дома □ Сертификат на сумму до 10 000 рублей в сеть магазинов товаров для сна □ Сертификат на сумму до 40 000 рублей на строительные и отделочные материалы □ Сертификат на сумму до 10 000 рублей на межкомнатные и входные двери □ Подробнее о квартире можно узнать с 8.00 до 22.00</p>	42,0	154 761,9	6 500 000
6	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/4-k_apartamenty_2185m_313et_2204066020	Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 17	<p>Европейский-многофункциональный комплекс в историческом и деловом центре Казани, на набережной реки Казанки. Это мини-город в городе. На его территории размещены: ресторан, кафе, оздоровительный центр Terra Vita, прачечная, подземный паркинг, а также обустроенные зоны отдыха. Высококласное обслуживание жк Европейский включает в себя сервисную службу, которая занимается профессиональным обслуживанием апартаментов, автостоянки, а также объектов внутренней инфраструктуры. Профессиональная охрана и автоматизированные системы безопасности включают круглосуточное видеонаблюдение и поэтажный контроль доступа лифтов. ЖК Европейский- умный дом, его инженерная составляющая экономит тепло, воду и электроэнергию. Своя автономная система теплоснабжения от собственной газовой котельной, оборудованной котлами Buderus (Германия). Электроснабжение осуществляется по первой категории надежности энергообеспечения двумя независимыми взаиморезервируемыми вводами от головной подстанции Казанка. Помимо основного источника электроснабжения имеется дизель-генератор мощностью 350кВт. Система приточно-вытяжной вентиляции чистит, фильтрует, поддерживает температуру в заданном диапазоне и чистит воздух (круглосуточно ведется мониторинг</p>	218,5	228 833,0	50 000 000

			микроклимата в здании в целом и индивидуально по зонам). Европейский получает воду сразу из двух источников, установлена система многоступенчатой очистки (чистая вода, пригодная для питья, подается во все системы). Апартамент в предчистовой отделке по европейскому стандарту: стены и потолок -штукатурка, шпаклевка; полы выполнены с применением наливного самовыравнивающегося состава; электропроводка - медная, установлены импортные выключатели и розетки; подоконники выполнены из гранита. В апартаменте установлены итальянские радиаторы и входные двери. Цифровое телевидение, безграничный высокоскоростной Интернет, телефонные линии. Удобно заехать с ул.Толстого, Гоголя, Б.Красная, Ершова, Жуковского, Тельмана, Федосеевская. Возможен обмен, торг. Примем в оплату Вашу недвижимость. Звоните, будем рады ответить на Ваши вопросы. С уважением, ваш гид в мире недвижимости, Марсель Идиатуллин. АН «Мегалит» основано в 2004 году, 18 лет опыта на Вашей стороне. Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости. Номер объекта: #2/536959/14609			
7	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/4-k.apartamenty_166_m_413et_2476154453	Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 17	Продажа апартаментов в элитном комплексе, расположенном в центре Казани на набережной реки Казанки. На территории комплекса расположены ресторан, кафе, оздоровительный центр, имеется подземный паркинг, земельный участок благоустроен. В настоящее время в апартаментах проводится качественный ремонт в соответствии с дизайн-проектом. Цена апартаментов обозначена на сегодняшний день в соответствии с проведенными отделочными работами. Также имеются два парковочных места (продаются только с апартаментами, цена договорная). Продажа от собственника, посредникам не беспокоиться. Цена указана с НДС.	166,0	350 000,0	58 100 000
8	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k.apartamenty_1293m_317et_2556778737	Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 17	В продаже эксклюзивные апартаменты премиум класса в многофункциональном комплексе Европейский!«Европейский» — минигород в городе. На его территории для владельцев апартаментов и гостей комплекса размещены: ресторан, кафе, оздоровительный центр, прачечная, подземный паркинг и гостевые охраняемые стоянки, а также обустроенные зоны отдыха. Апартаменты площадью 129.3 кв.м. расположены на 3 этаже и обладают великолепными видовыми характеристиками! Просторная кухня-гостиная 48 кв.м., спальня с гардеробной и собственным санузлом и детская с обособленной гардеробной. Выполнен ремонт в современном стиле, установлен кухонный гарнитур с островом и всей необходимой встроенной техникой, шкафы, гардеробные. При этом для будущего владельца имеется возможность для реализации своих желаний при оставшейся мебели,декора и произведений искусства! Апартамент-комплекс «Европейский» — умный дом, его инженерная составляющая призвана экономить тепло, воду и электроэнергию без ущерба для жильцов. Для этого использовались инновационные материалы, прогрессивные технологии, высокотехнологичные устройства и системы автоматизации, которые 24 часа в сутки задают и отслеживают режимы работы всех инженерных систем и электроприборов в соответствии с внешними и внутренними условиями. Комплекс расположен на берегу Казанки, в непосредственной близости от делового, политического и культурного центра, благодаря чему дорога от ваших апартаментов до культурных, торговых и развлекательных объектов, а также ключевых транспортных узлов займет минимум времени. Номер объекта: #2/538299/14609	129,3	348 027,8	45 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2023г. составляет **от 102 513,2 рублей за кв.м., до 350 000 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- условия продажи;
- на дату продажи (оферты);
- объем передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- на 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. Стандартные скидки, определенные в результате консультаций с риэлтерскими организациями, составляют от 0% до 15 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Поправка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2019, стр. 280, таб.142, по данным которого величина скидки на торг для квартир массовой советской застройки составляет 5,6%

Местоположение:

В силу того, что подобранные аналоги находятся в непосредственной близости от объекта оценки, корректировка на местоположение не производилась.

Поправка на этаж расположения объекта оценки:

Некоторые аналоги расположены на иных этажах, нежели объект оценки, имеющих большую или меньшую привлекательность, в связи с чем необходима корректировка.

Корректировка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2019, стр. 199, таб.79

Матрица коэффициентов

Таблица 79

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,05	1,10	1,18
	первый этаж	0,93	1,00	0,98	1,02	1,09
	последний этаж	0,95	1,02	1,00	1,04	1,12
	мансардный этаж	0,91	0,98	0,96	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,85	0,91	0,89	0,93	1,00

Поправка на уровень отделки:

Объект оценки и объекты-аналоги могут иметь разный уровень отделки и тогда к ним необходимо применить коэффициент учитывающий такие различия. В данном случае, аналоги подобраны таким образом, что уровень отделки является примерно одинаковым, в связи с чем применение корректирующих коэффициентов не требуется.

Поправка на материал стен дома:

Внесение поправки на материал стен дома обусловлено различиями в качестве материалов, так кирпич теплее и надёжнее, чем панели.

Корректировка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2019, стр. 164, таб.52

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		Аналог		
		кирпичные стены	панельные/блочные стены	монолитные стены
объект оценки	кирпичные стены	1,00	1,08	1,04
	панельные/блочные стены	0,93	1,00	0,97
	монолитные стены	0,96	1,03	1,00

Поправка на состояние и наличие дополнительных улучшений:

Внесение поправки на состояние и наличие дополнительных улучшений обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по

сравнению с оцениваемыми помещениями.

Дополнительным улучшением в данном случае можно считать также наличие у оцениваемого объекта балкона или лоджии, при этом наличие лоджии более предпочтительно. Поправка на наличие или отсутствие лоджии составляет 50 000 рублей (балкона – 30 000руб.). Расчет данной поправки проводился исходя из различия цен предложений на квартиры с и без балконов (лоджий).

Объекты аналоги имеют схожий состав дополнительных улучшений с объектом оценки, поправка на наличие доп. улучшений не применялась.

Приведение цены по площади:

Поправка на площадь учитывает различия в площади здания. Анализ вторичного рынка недвижимости показал, что чем больше площадь помещений, тем меньше стоимость 1 кв. м. Поправка на разницу площади (S , м²) между оцениваемым Объектом (S_o соответственно) и объектом-аналогом (S_a) определяется с помощью коэффициентов таблицы.

$$K_{\text{максим}} = \left(\frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^k$$

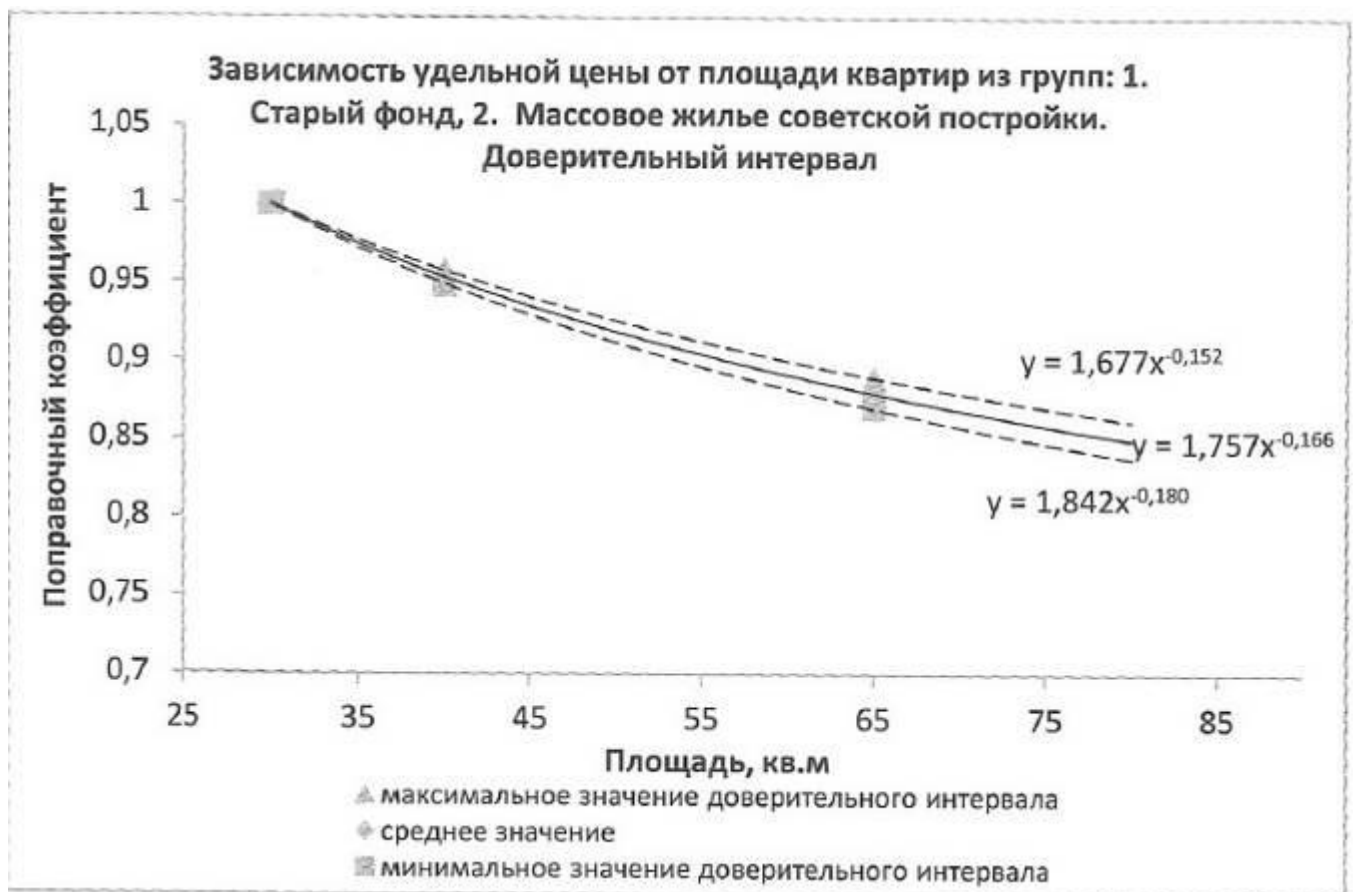
где:

S_{oo} – площадь объекта оценки, кв. м.

S_{oa} – площадь объекта аналога, кв.м.

k – коэффициент торможения.

При этом коэффициент торможения определялся в соответствии с графиком:



Корректировка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2019, стр. 184-188, рис.33.

Расчет рыночной стоимости квартир:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_352m_79et._26776_20898	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_37m_19et._2613_647752	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_41m_22et._2517620659
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 8к1, р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 6 р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 163 р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	38,2	35,2	37,0	41,0
Стоимость всего объекта		4 600 000,0	4 350 000,0	4 090 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		130 682	117 568	99 756
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		123 363,64	110 983,78	94 169,76
Площадь, кв.м.	38,20	35,20	37,00	41,00
Корректировка, %		-1,35%	-0,53%	1,18%
Стоимость с учётом корректировки, руб		121 700	110 397	95 282
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		121 700	110 397	95 282
Этаж расположения квартиры	Средний (3/10)	средний (7/10)	первый (1/10)	второй (2/2)
Корректировка, %		0,00%	-6,00%	-6,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		121 700	103 773	89 565
Валовая корректировка		6,95%	12,13%	12,78%
Расчётная величина		14,39	8,25	7,82
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 751 450,35	855 621,57	700 759,58
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			108 593,60
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			4 148 275,68
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			4 148 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_352m_79et._26776208_98	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_37m_19et._2613647_752	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_41m_22et._2517620659
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 8к1, р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 6 р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 163

				р-н Приволжский
Площадь, кв.м.	37,9	35,2	37,0	41,0
Стоимость всего объекта		4 600 000,0	4 350 000,0	4 090 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		130 682	117 568	99 756
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		123 363,64	110 983,78	94 169,76
Площадь, кв.м.	37,90	35,20	37,00	41,00
Корректировка, %		-1,22%	-0,40%	1,31%
Стоимость с учётом корректировки, руб		121 859	110 542	95 407
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		121 859	110 542	95 407
Этаж расположения квартиры	Средний (3/10)	средний (7/10)	первый (1/10)	второй (2/2)
Корректировка, %		0,00%	-6,00%	-6,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		121 859	103 909	89 682
Валовая корректировка		6,82%	12,00%	12,91%
Расчётная величина		14,66	8,33	7,74
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 786 971,03	866 044,57	694 477,07
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			108 887,93
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			4 126 852,46
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			4 127 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта:	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-k.kvartira.558m.55et.25533.09980	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-k.kvartira.499m.910et.2715961850	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-k.kvartira.376m.22et.2619679633
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 8к1	Республика Татарстан, Казань, Авангардная улица, 157
Площадь, кв.м.	52,5	55,8	49,9	37,6
Стоимость всего объекта		5 400 000,0	5 149 000,0	4 500 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		96 774	103 186	119 681
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 354,84	97 407,94	112 978,72
Площадь, кв.м.	52,50	55,80	49,90	37,60
Корректировка, %		1,02%	-0,84%	-5,39%
Стоимость с учётом корректировки, руб		92 284	96 590	106 889
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич

Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		92 284	96 590	106 889
Этаж расположения квартиры	Последний (10/10)	Последний (5/5)	средний (9/10)	Последний (2/2)
Корректировка, %		0,00%	0,94%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		92 284	97 498	106 889
Валовая корректировка		6,62%	7,38%	10,99%
Расчётная величина		15,11	13,55	9,10
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 394 632,13	1 321 182,30	972 554,32
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			97 674,03
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			5 127 886,71
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			5 128 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_558m_55et_25533099	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_499m_910et_2715961850	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_376m_22et_2619679633
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 8к1	Республика Татарстан, Казань, Авангардная улица, 157
Площадь, кв.м.	53,2	55,8	49,9	37,6
Стоимость всего объекта		5 400 000,0	5 149 000,0	4 500 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		96 774	103 186	119 681
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 354,84	97 407,94	112 978,72
Площадь, кв.м.	53,20	55,80	49,90	37,60
Корректировка, %		0,80%	-1,06%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		92 081	96 378	106 654
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		92 081	96 378	106 654
Этаж расположения квартиры	Средний (2/10)	Последний (5/5)	средний (9/10)	Последний (2/2)
Корректировка, %		106,38%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		190 040	96 378	106 654
Валовая корректировка		112,78%	6,66%	11,20%
Расчётная величина		0,89	15,02	8,93
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		168 507,88	1 447 683,62	952 411,70
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			103 416,21
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			5 501 742,44
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			5 502 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_558m_55et_25533099_80	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_499m_910et_27159_61850	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_376m_22et_261_9679633
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А р-н Приволжский	Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 8к1	Республика Татарстан, Казань, Авангардная улица, 157
Площадь, кв.м.	51,1	55,8	49,9	37,6
Стоимость всего объекта		5 400 000,0	5 149 000,0	4 500 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		96 774	103 186	119 681
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 354,84	97 407,94	112 978,72
Площадь, кв.м.	51,10	55,80	49,90	37,60
Корректировка, %		1,47%	-0,39%	-4,97%
Стоимость с учётом корректировки, руб		92 699	97 024	107 369
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка, %		0,00%	0,00%	8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		92 699	97 024	115 959
Этаж расположения квартиры	Средний (3/10)	Последний (5/5)	средний (9/10)	Последний (2/2)
Корректировка, %		106,38%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		191 315	97 024	115 959
Валовая корректировка		113,45%	5,99%	18,57%
Расчётная величина		0,88	16,68	5,39
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		168 627,26	1 618 774,59	624 607,82
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			105 088,99
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			5 370 047,34
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			5 370 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад. №16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k.kvartira.127m.1011et.2.628097466	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/4-k.kvartira.1512m.210et.2693967947	https://www.avito.ru/kazan/apartamenty.2185m.313et.2204066020
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16А	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16А	Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 17
Площадь, кв.м.	70,2	127,0	151,2	218,5
Стоимость всего объекта		19 900 000,0	15 500 000,0	50 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		156 693	102 513	228 833
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		147 918,11	96 772,49	216 018,31
Площадь, кв.м.	70,20	127,00	151,20	218,50
Корректировка, %		10,34%	13,58%	20,74%
Стоимость с учётом корректировки, руб		163 215	109 917	260 824
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		163 215	109 917	260 824
Этаж расположения квартиры	Средний (2/4)	Средний (10/11)	Средний (2/11)	Средний (3/13)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		163 215	109 917	260 824
Валовая корректировка		15,94%	19,18%	26,34%
Расчётная величина		6,27	5,21	3,80
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 023 829,53	572 990,24	990 159,47
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			169 281,88
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			11 883 587,94
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			11 884 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад. №16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k.kvartira.127m.1011et.2.628097466	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/4-k.kvartira.1512m.210et.2693967947	https://www.avito.ru/kazan/apartamenty.2185m.313et.2204066020
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16А	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16А	Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 17
Площадь, кв.м.	433,0	127,0	151,2	218,5
Стоимость всего объекта		19 900 000,0	15 500 000,0	50 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		156 693	102 513	228 833

Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		147 918,11	96 772,49	216 018,31
Площадь, кв.м.	433,00	127,00	151,20	218,50
Корректировка, %		-18,42%	-16,03%	-5,19%
Стоимость с учётом корректировки, руб		120 669	81 264	204 807
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		120 669	81 264	204 807
Этаж расположения квартиры	Средний (3/4)	Средний (10/11)	Средний (2/11)	Средний (3/13)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		120 669	81 264	204 807
Валовая корректировка		24,02%	21,63%	10,79%
Расчётная величина		4,16	4,62	9,27
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		652 296,21	474 043,65	2 120 787,32
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			179 846,87
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			77 873 694,11
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			77 874 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k.kvartira.127m.1011et.2628097466	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/4-k.kvartira.1512m.210et.2693967947	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/4-k.apartamenty.2185m.313et.2204066020
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16А	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16А	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, улица Толстого, 16А	Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 17
Площадь, кв.м.	374,0	127,0	151,2	218,5
Стоимость всего объекта		19 900 000,0	15 500 000,0	50 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		156 693	102 513	228 833
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		147 918,11	96 772,49	216 018,31
Площадь, кв.м.	374,00	127,00	151,20	218,50
Корректировка, %		-16,41%	-13,96%	-3,27%
Стоимость с учётом корректировки, руб		123 639	83 265	208 955
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		123 639	83 265	208 955
Этаж расположения квартиры	Крайний (4/4)	Средний (10/11)	Средний (2/11)	Средний (3/13)
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	-6,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		116 221	78 269	196 417
Валовая корректировка		28,01%	25,56%	14,87%

Расчётная величина		3,57	3,91	6,72
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		559 342,45	401 095,42	1 538 890,06
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			175 919,27
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			65 793 807,09
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			65 794 000,00

Расчет стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

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

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

Характеристики Объектов-аналогов для нежилого помещения, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная, д.21

Мониторинг цен объектов коммерческой недвижимости в центре г. Казань на дату оценки

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_211.6_m_2697308595	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 56	Продажа от СОБСТВЕННИКА!!! Продаётся помещение с ГОТОВЫМ АРЕНДНЫМ БИЗНЕСОМ. Объект расположен по адресу: г. Казань. ул. Подлужная д.56 в современном лофт комплексе. Современные просторные помещения с панорамными окнами, собственный паркинг, благоустроенный двор и беспроигрышное местоположение делают лофт комплекс уникальным объектом коммерческой недвижимости в центре Казани. Комплекс спроектирован с применением самых современных энергосберегающих материалов и технологий. - Стабильный и надежный арендатор; - Долгосрочный договор аренды; - Площадь помещения – 211,6 кв.м.; - Этаж – 1, 2; - 2 входные группы; - Высокие потолки; - Выполнен дизайнерский ремонт. Комплекс расположен в центре Казани, большой автомобильный и пешеходный трафик. Непосредственная близость Кремлевской набережной, экстрим-парка Урам и экопарка Русско-Немецкая Швейцария превращают Подлужную в одну из самых востребованных и растущих локаций Казани.	211,6	250 000,0	52 900 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2377775977	Республика Татарстан, Казань, улица Гоголя, 21	Офисное помещение, расположенное по адресу: улица Гоголя, 21, в хорошем состоянии. В помещении: — Первая линия — Телефон — Интернет — Электричество — Отопление — Доступ 24 часа. — Есть возможность повесить вывеску. — Приточно/вытяжная вентиляция.	165,2	127 118,6	21 000 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_samom_tsentre_2632909899	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная улица, 45/14	Помещение свободного назначения в центре города по адресу Большая Красная 45/14. В хорошем состоянии. Высота потолка – 2.6-3 м. Помещение имеет отдельный вход. Электрическая мощность — 60 кВт. Располагается на первой линии от дороги. Возле объекта имеется муниципальная парковка. Общее количество машиномест – 15 шт. Высокий автомобильный и высокий пешеходный трафик. В помещении: — Телефон. — Интернет.	194,9	60 000,0	11 694 000

			<p>— Электричество. — Отопление. — Проведено водоснабжение. — Запасной вход. — Доступ 24 часа. — Есть возможность повесить вывеску. — Кондиционер. — Приточно/вытяжная вентиляция.</p> <p>Также помещение подойдет под – Торговля , Магазин , Цветочный магазин , Хозтовары , Пункт выдачи заказов , Зоомагазин , Ломбард , Детский магазин , Офисы , Турагентство , Салон красоты , Парикмахерская , Барбершоп , Маникюрный салон , Фитнес , Спортзал , Общепит , Кофейня , Кафе , Ресторан , Пекарня , Караоке , Столовую , Свободное назначение , Учебный центр , Школа танцев , Детский центр , Хостел , Гостиница , Химчистка , Фотостудия , Студия звукозаписи.</p>			
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoob_naznacheniya_2553354570	<p>Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная улица, 46</p>	<p>Продается помещение свободного назначения по адресу Большая Красная 46. В только что отреставрированном историческом здании. Трехэтажное здание после полной реставрации с сохранением исторического облика. Установлена новая приточно-вытяжная вентиляция, мощность электричества 96квт. Автоматическая система. пожарной сигнализации и тушения тонкораспыленной водой. Установлены новые деревянные евроокна, высококачественные и эстетичные противопожарные двери, новые радиаторы с терморегуляторами и датчиками температуры, разводка отопления, внутренняя система водоснабжения и водоотведения, электроснабжение. Заведен. интернет провайдер Таттелеком. Детали, которые привлекут ценителей эстетики: внутренний дворик, лепнина, кирпичная кладка, балкон, натуральный гранит, кованые элементы, цветные витражи, входная группа воссоздана по. историческим фотографиям. . Рядом улицы Большая Красная, Карла. Маркса, Горького, Пушкина, Гоголя. В здании: Электричество. Отопление. Проведено водоснабжение. Запасной выход. Доступ 24 часа, есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция. Коммунальные платежи не входят в стоимость.Возле объекта имеется платная парковка. Высота потолка – 3,2 м. Здание имеет отдельный вход. Располагается на первой линии от дороги.</p>	185,7	150 000,0	27 855 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.01.2023г. составляет от **60 000,0 рублей за кв.м., до 250 000,0 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- условия продажи;
- на дату продажи (оферты);
- объем передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- на 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 недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры иногда приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая неедвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, стр. 479, таб.460, по данным которого величина скидки на торг для квартир массовой советской застройки составляет 11%

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

Таблица 460. Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке. Объекты свободного назначения

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,12	0,05	0,18
2	Санкт-Петербург	0,05	0,02	0,11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,11	0,03	0,16
4	Города с населением 500, 1000 тыс. чел.	0,09	0,05	0,14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0,09	0,05	0,13

Местоположение:

Корректировка не проводилась в связи с местоположением в одном микрорайоне

Поправка на уровень отделки:

При разном состоянии отделки необходимо провести корректировку, так как уровень вложений в отделку и её состояния должен быть учтён. Корректировка производилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, стр. 432, таб.408:

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

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

Корректировка на тип площади:

Корректировка на тип площади представляет собой корректировку учитывающую разницу в стоимости зданий и помещений. Корректировка производилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, стр. 349, таб.243:

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁵

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

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

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{p-1}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок; q – количество корректировок аналога; p – количество аналогов;

q – количество корректировок;

p – количество аналогов.

Расчет стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_211.6_m_269730859_5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2377775977	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_samom_tsentre_2632909899
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 56	Республика Татарстан, Казань, улица Гоголя, 21	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная улица, 45/14
Площадь, кв.м.	1 687,2	211,6	165,2	194,9
Стоимость всего объекта		52 900 000,0	21 000 000,0	11 694 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		250 000	127 119	60 000
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		222 500,00	113 135,59	53 400,00
Площадь, кв.м.	1 687,20	211,60	165,20	194,90
Корректировка, %		-29,15%	-32,00%	-30,11%
Стоимость с учётом корректировки, руб		157 636	76 927	37 320
Тип площади	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		157 636	76 927	37 320
Качество отделки	Стандарт	премиум	Стандарт	Стандарт
Корректировка, %		-16,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		132 414	76 927	37 320
Класс качества	С	А	С	С
Корректировка, %		-25,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		99 311	76 927	37 320
Валовая корректировка		81,15%	43,00%	41,11%
Расчётная величина		1,23	2,33	2,43
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		163 167,85	178 881,38	90 774,91
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			72 258,57
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			121 914 664,00
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			121 915 000,00

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 20.01.2023 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	17 252 000	Не облагается	17 252 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	144 000	Не облагается	144 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	46 000	Не облагается	46 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	648 000	Не облагается	648 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	674 000	Не облагается	674 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	35 000	Не облагается	35 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	221 000	Не облагается	221 000
8	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	5 128 000	Не облагается	5 128 000
9	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в	53,20	5 502 000	Не	5 502 000

	том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46			облагается	
10	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	4 148 000	Не облагается	4 148 000
11	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	4 127 000	Не облагается	4 127 000
12	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	5 370 000	Не облагается	5 370 000
13	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	101 596 000	20 319 200	121 915 200
14	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	11 884 000	Не облагается	11 884 000
15	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	77 874 000	Не облагается	77 874 000
16	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	65 899 000	Не облагается	65 899 000

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 20.01.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 565 342 720 (ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ТРИСТА СОРОК ДВЕ ТЫСЯЧИ СЕМЬСОТ ДВАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 61 065 120 (ШЕСТЬДЕСЯТ ОДИН МИЛЛИОН ШЕСТЬДЕСЯТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ СТО ДВАДЦАТЬ) РУБЛЕЙ НДС

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	17 252 000	Не облагается	17 252 000
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	121 134 000	24 226 800	145 360 800
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район,	19,30	265 000	53 000	318 000

Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.				
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	265 000	53 000	318 000
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	265 000	53 000	318 000
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	391 000	78 200	469 200
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 681 000	336 200	2 017 200
Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 402 000	280 400	1 682 400
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	144 000	Не облагается	144 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	46 000	Не облагается	46 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	648 000	Не облагается	648 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	674 000	Не облагается	674 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь	65,00	35 000	Не облагается	35 000

65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.				
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	19 341 000	3 868 200	23 209 200
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	221 000	Не облагается	221 000
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	17 427 600	3 485 520	20 913 120
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	14 322 000	2 864 400	17 186 400
Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	25 646 000	5 129 200	30 775 200
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	5 128 000	Не облагается	5 128 000
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	5 502 000	Не облагается	5 502 000
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	4 148 000	Не облагается	4 148 000
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	4 127 000	Не облагается	4 127 000
2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	5 370 000	Не облагается	5 370 000
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	101 596 000	20 319 200	121 915 200
Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	11 884 000	Не облагается	11 884 000
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	77 874 000	Не облагается	77 874 000

Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	65 899 000	Не облагается	65 899 000
		504 277 600	61 065 120	565 342 720

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



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

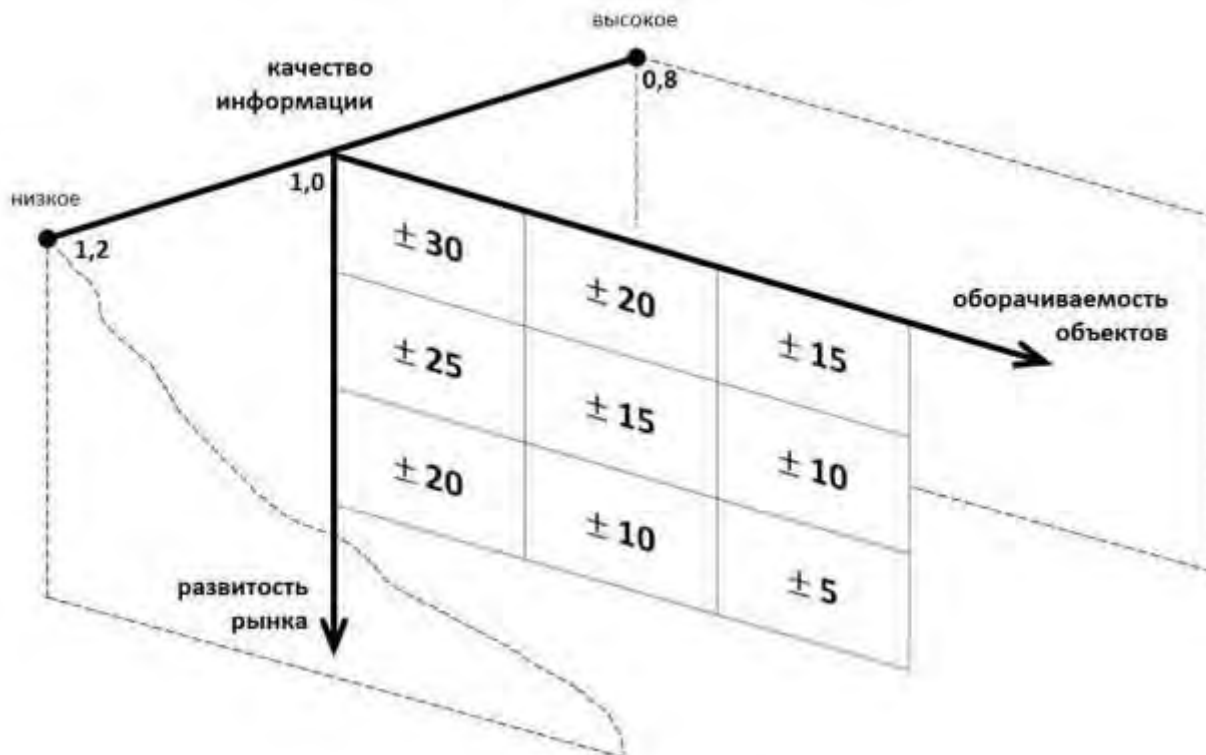
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы;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

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

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

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

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



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

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

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

$$15\% \times 1 = 15\%$$

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

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб (+15%)	Нижняя граница интервала стоимости, руб. (-15%)
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	17 252 000	19 839 800	15 001 739
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	145 360 800	167 164 920	126 400 696
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	318 000	365 700	276 522
Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый	318 000	365 700	276 522

(или условный) номер: 16:15:181301:122. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	318 000	365 700	276 522
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	318 000	365 700	276 522
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	318 000	365 700	276 522
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	318 000	365 700	276 522
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	318 000	365 700	276 522
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	318 000	365 700	276 522
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	318 000	365 700	276 522
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	469 200	539 580	408 000
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	2 017 200	2 319 780	1 754 087
Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	1 682 400	1 934 760	1 462 957
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	144 000	165 600	125 217
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	46 000	52 900	40 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного	648 000	745 200	563 478

назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.			
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	674 000	775 100	586 087
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	35 000	40 250	30 435
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	23 209 200	26 690 580	20 181 913
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	221 000	254 150	192 174
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	20 913 120	24 050 088	18 185 322
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	17 186 400	19 764 360	14 944 696
Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	30 775 200	35 391 480	26 761 043
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	5 128 000	5 897 200	4 459 130
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	5 502 000	6 327 300	4 784 348
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	4 148 000	4 770 200	3 606 957
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	4 127 000	4 746 050	3 588 696
2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	5 370 000	6 175 500	4 669 565
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	121 915 200	140 202 480	106 013 217

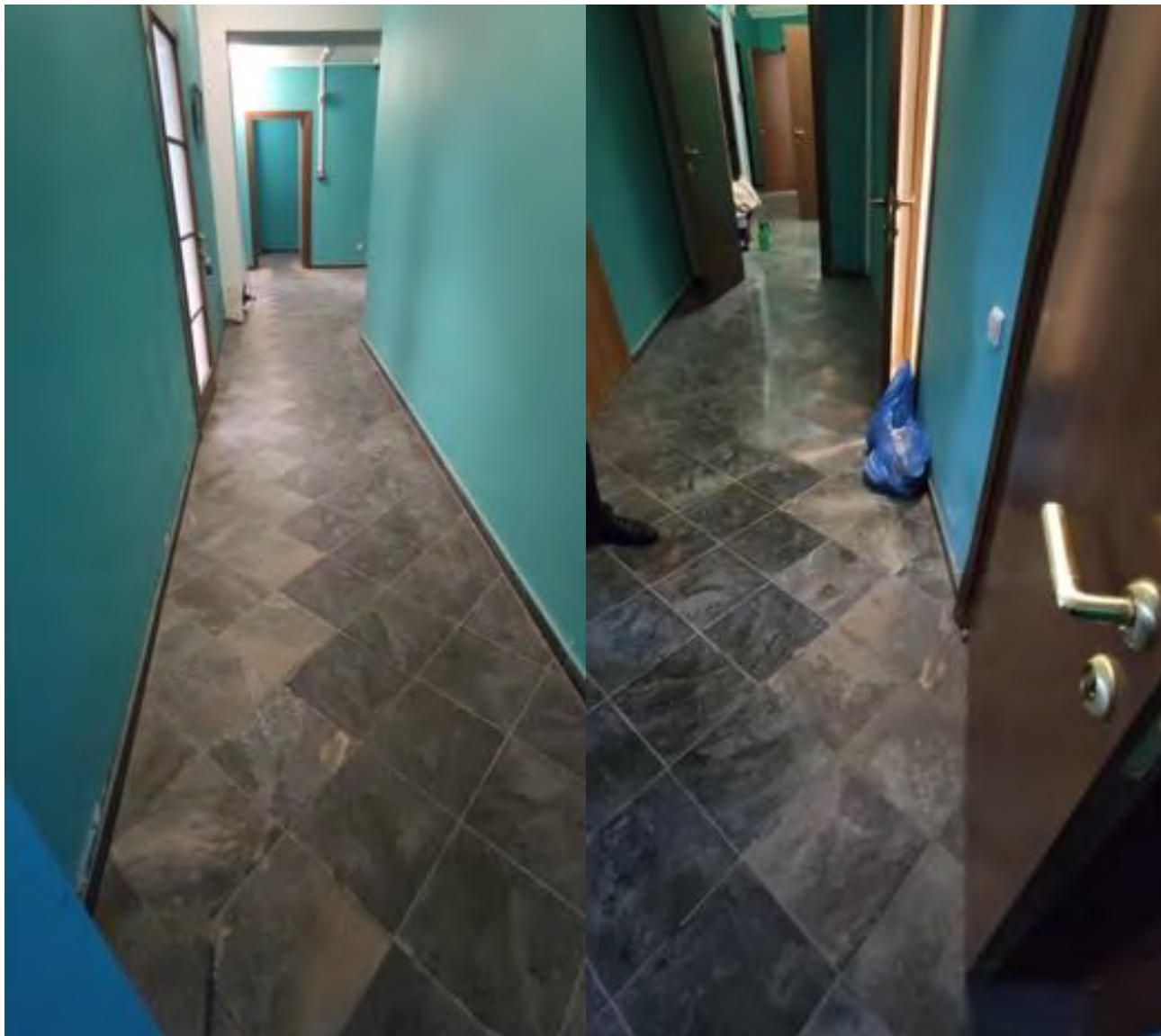
Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	11 884 000	13 666 600	10 333 913
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	77 874 000	89 555 100	67 716 522
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	65 899 000	75 783 850	57 303 478
ИТОГО	565 342 720	650 144 128	491 602 365

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 справедливой стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА
Фотоматериалы























Федеральная служба государственной регистрации, интеллектуальной

NOTES: 1. The following are the names of the persons who have been

Вывисами Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект исследования

Сведения об основных характеристиках объектов недвижимости

На основании запроса от 03.05.2022, рассмотренного на рассмотрении 05.05.2022, сообщаем, что согласно законам Единицы государственного бюджета незначительности.

Таблица 1. Точка 1

Земельный участок		Информация об объекте недвижимости		История владения	
Лист № 1 раздела I	Всего листов раздела I-2	Всего листов раздела I-2	Всего листов раздела I-2	Всего листов раздела I-2	Всего листов раздела I-2
06.05.2022г. № КУВИ-40/1/2022-68/18495					
Кадастровый номер:		16-15-170301:165			
Номер кадастрового квартала:		16-22-220101			
Дата присвоения кадастрового номера:		26.11.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Канстариный номер 3-419 22.10.2010 Верхнеуральский участок управления по кодированию объектов структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16-15-000000-0-176 26.11.2010 Физлица ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16-18-180000-0007-0063; Условный номер 16-16-11/001/2008-556; Инвентарный номер 3-419			
Местоположение:		Республика Татарстан, Верхнеуральский муниципальный район, Шелеганское сельское поселение, садоводческое товарищество "Криный Дозор", №18			
Площадь, м2:		19,3			
Назначение:		Жилое			
Назначение:		Гостевой дом №7			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0			
Под, являя в эксплуатацию по завершении строительства:		2005			
Под, завершена строительство:		2005			
Кадастровая стоимость, руб:		83084,24			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16-15-181301/10			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют			
Выявленные нарушения законодательства:		данные отсутствуют			
Статус залогом объекта недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"			
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест не прилагаются, отсутствуют			

ПОДПИСАНА ОТ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

[illegible]

1987-1988 1989-1990 1991-1992 1993-1994 1995-1996 1997-1998 1999-2000 2001-2002 2003-2004 2005-2006 2007-2008 2009-2010 2011-2012 2013-2014 2015-2016 2017-2018 2019-2020 2021-2022 2023-2024 2025-2026 2027-2028 2029-2030 2031-2032 2033-2034 2035-2036 2037-2038 2039-2040 2041-2042 2043-2044 2045-2046 2047-2048 2049-2050 2051-2052 2053-2054 2055-2056 2057-2058 2059-2060 2061-2062 2063-2064 2065-2066 2067-2068 2069-2070 2071-2072 2073-2074 2075-2076 2077-2078 2079-2080 2081-2082 2083-2084 2085-2086 2087-2088 2089-2090 2091-2092 2093-2094 2095-2096 2097-2098 2099-2100 2101-2102 2103-2104 2105-2106 2107-2108 2109-2110 2111-2112 2113-2114 2115-2116 2117-2118 2119-2120 2121-2122 2123-2124 2125-2126 2127-2128 2129-2130 2131-2132 2133-2134 2135-2136 2137-2138 2139-2140 2141-2142 2143-2144 2145-2146 2147-2148 2149-2150 2151-2152 2153-2154 2155-2156 2157-2158 2159-2160 2161-2162 2163-2164 2165-2166 2167-2168 2169-2170 2171-2172 2173-2174 2175-2176 2177-2178 2179-2180 2181-2182 2183-2184 2185-2186 2187-2188 2189-2190 2191-2192 2193-2194 2195-2196 2197-2198 2199-2200 2201-2202 2203-2204 2205-2206 2207-2208 2209-2210 2211-2212 2213-2214 2215-2216 2217-2218 2219-2220 2221-2222 2223-2224 2225-2226 2227-2228 2229-2230 2231-2232 2233-2234 2235-2236 2237-2238 2239-2240 2241-2242 2243-2244 2245-2246 2247-2248 2249-2250 2251-2252 2253-2254 2255-2256 2257-2258 2259-2260 2261-2262 2263-2264 2265-2266 2267-2268 2269-2270 2271-2272 2273-2274 2275-2276 2277-2278 2279-2280 2281-2282 2283-2284 2285-2286 2287-2288 2289-2290 2291-2292 2293-2294 2295-2296 2297-2298 2299-2300 2301-2302 2303-2304 2305-2306 2307-2308 2309-2310 2311-2312 2313-2314 2315-2316 2317-2318 2319-2320 2321-2322 2323-2324 2325-2326 2327-2328 2329-2330 2331-2332 2333-2334 2335-2336 2337-2338 2339-2340 2341-2342 2343-2344 2345-2346 2347-2348 2349-2350 2351-2352 2353-2354 2355-2356 2357-2358 2359-2360 2361-2362 2363-2364 2365-2366 2367-2368 2369-2370 2371-2372 2373-2374 2375-2376 2377-2378 2379-2380 2381-2382 2383-2384 2385-2386 2387-2388 2389-2390 2391-2392 2393-2394 2395-2396 2397-2398 2399-2400 2401-2402 2403-2404 2405-2406 2407-2408 2409-2410 2411-2412 2413-2414 2415-2416 2417-2418 2419-2420 2421-2422 2423-2424 2425-2426 2427-2428 2429-2430 2431-2432 2433-2434 2435-2436 2437-2438 2439-2440 2441-2442 2443-2444 2445-2446 2447-2448 2449-2450 2451-2452 2453-2454 2455-2456 2457-2458 2459-2460 2461-2462 2463-2464 2465-2466 2467-2468 2469-2470 2471-2472 2473-2474 2475-2476 2477-2478 2479-2480 2481-2482 2483-2484 2485-2486 2487-2488 2489-2490 2491-2492 2493-2494 2495-2496 2497-2498 2499-2500 2501-2502 2503-2504 2505-2506 2507-2508 2509-2510 2511-2512 2513-2514 2515-2516 2517-2518 2519-2520 2521-2522 2523-2524 2525-2526 2527-2528 2529-2530 2531-2532 2533-2534 2535-2536 2537-2538 2539-2540 2541-2542 2543-2544 2545-2546 2547-2548 2549-2550 2551-2552 2553-2554 2555-2556 2557-2558 2559-2560 2561-2562 2563-2564 2565-2566 2567-2568 2569-257

Лист 2

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов документа: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-08118495			
Кадестроиздатель номер: 1615170301-65			
Получатель задания:			
Карилова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Валерийского общего собрания участников ООО "Энергостройкапитал" от имени заказчика Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Энергостройкапитал" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин", №16580524			

ВНИМАНИЕ! ПОДЛИННА ИЗ ФИС. ЕРН



ДОКУМЕНТ КОПИРОВАНО
УСЛУЖЕНЫМ КОПИРОВАНИЕМ
УСЛУЖЕНЫМ КОПИРОВАНИЕМ

СЕРГЕЕВ
УПРАВЛЯЮЩИЙ КОМПАНИЕИ
Ирина Карилова

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023

Лист 4

Запись			
вид объектов недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов раздела 2
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-08118495			
Кадастровый номер: 16:15:170301:165			
6	Залогенные в судобном порядке права требования:	денежно отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	денежно отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	денежно отсутствуют	
9	Сведения о неимущественных, и государственных регистрационных без личного участия правообладателя или его законного представителя:	денежно отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости:	денежно отсутствуют	



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

Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
Идентификационный номер земельного участка			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов в разделе: 3
06.05.2022г. № КУВМ-001/2022-68118495			
Кадастровый номер: 16:15:170301:165			
Схематическое изображение объекта недвижимости (частей объектов недвижимости), на земельном участке(ях)			
			
<p>ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕДРН</p> <p>Масштаб: 1:500</p> <p>С. КИЗАНЬ</p> <p>ПОЛНОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК</p> <p>НАЗУМАНОВА А.Р.</p> <p>М.П. 05.05.2022 ВРЕНДОВА А.М.П.</p>			
<p>Удостоверение в подлинности копии документа</p> <p>М.П. 05.05.2022 ВРЕНДОВА А.М.П.</p> <p>Подпись: Назуманова А.Р.</p> <p>Подпись: Назуманова А.Р.</p> <p>Подпись: Назуманова А.Р.</p>			

Валюта из Единого бюджета (пункт 6.1) резервы невелики, а основные карантины и ответственность за права на объект невелики.

Характеристики и свойства

Здание		
№ п/п объекта недвижимости		
Пост №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов: 3
06.05.2022г. № КУИ44-001/2022-06083695		
Кадастровый номер		18:03:070301:174

1	Травообладатель (правообладатели)	1.1	Владелица инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда «Белаяжибест» "Шаланин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоНавигатор", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев
2	Вид, размер, дата и условия государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 16-15-17/02/2012-547, 01.03.2012, 06:40:50
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации: оценка, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление:	
	договор государственной регистрации:	01.03.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	6-16-17/08/2012-547	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2018 по 01.09.2023 с 10.10.2018 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоНавигатор", ИНН 7716380524, ОГРН: 5077716987426	
	основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом незначительности "Шаланин", № 1080-75409936, датой 02.10.2018	
	сведения об осуществлении государственной регистрации: оценка, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении: номер, дата и условия государственной регистрации, дата окончания срока действия государственной регистрации:	данные отсутствуют	

44160	NEW 35-0HC 51PI	2018-5
-------	-----------------	--------

ПРЕДПРИЯТИЕ ОТДЕЛ ГРУППИ И РИ

~~CONFIDENTIAL~~

normal	100%
--------	------

УДП-040486-НФ СОТРИЛАН

ESTIMATED A.P. *PA*

DIPO 51 BENA 6202 59 44 65

[illegible]

6. *Brachycephalus albolineatus*

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Виды помещений 3	Виды помещений 4	Всего помещений 5
06.05.2022г. № КУВИ 001/2022-48083495			
Кадастровый номер:			
6	Закладные в судиском порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правапритязания и сведения о наложенных ограничениях, по которым рассматриваются заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

СНИСКОМ ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

Правотворческий отдел ГБУ МФД

г. Казань ул. ПЕРВЫЙ ПЕЧАТ

Уполномоченный сотрудник

Получатель А.Р. ШАЛЯПИН



**Отчёт №1779-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
Стр. 137/299**

Р/догов 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № : раздел 2	Всего листов раздела 2 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
66.05.2022г. № КУИИ-001/2022-63036343			
Катастровый номер: 16.15.170301.175			

1	Привлечение к ответственности (при необходимости):	1.1	Выданы инвестиционные пакеты закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалин" под управлением ООО "Управляющая компания "Энергия Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов этого акционера инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая стоимость собственности: 16-16-17008/2012-531 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об оспаривании государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости и силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17008/2012-531
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия: 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергия Капитал", ИНН: 7716550524, ОГРН: 5077740957436
	основание государственной регистрации:		Грание, доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалин", № 1080-7540935, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости и силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении, взыскании и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен в обеспечение ипотекой:		данные отсутствуют

РОССИЯ, ПЕРМЬ, ЗАТО НЕФТЯНОЕ

ПЕРМЬСКИЙ ИТДЮ ГБУ МОС

Г. ВЛАДИКАВКАЗ

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

НАУМОВА А.Р.

11.05.2022

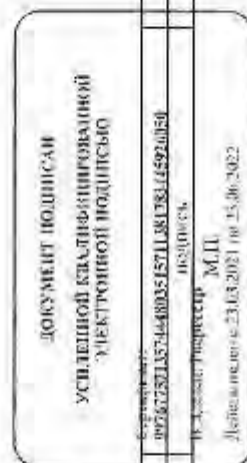
ВРЕМЯ



ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК	
НАШЕЛЫЙ КВАЛИФИЦИРОВАННЫЙ	
УЧЕТНО-ОПЕРАТИВНЫЙ	
Сторона:	ПОДПИСЬ:
987654321-ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ	М.П.
Полном. Репрезент.	
Действителен с 01.03.2012 по 01.09.2023	

ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИРОВАНИЕ

Лист № 2			
Здание			
под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУИИ (01/2022-680869-3)			
Кадастровый номер			
16:15:0103001.175			
6	Заглавные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правовые акты и сведения о наличии установленных, но не рассмотренных заявлений с проведением государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

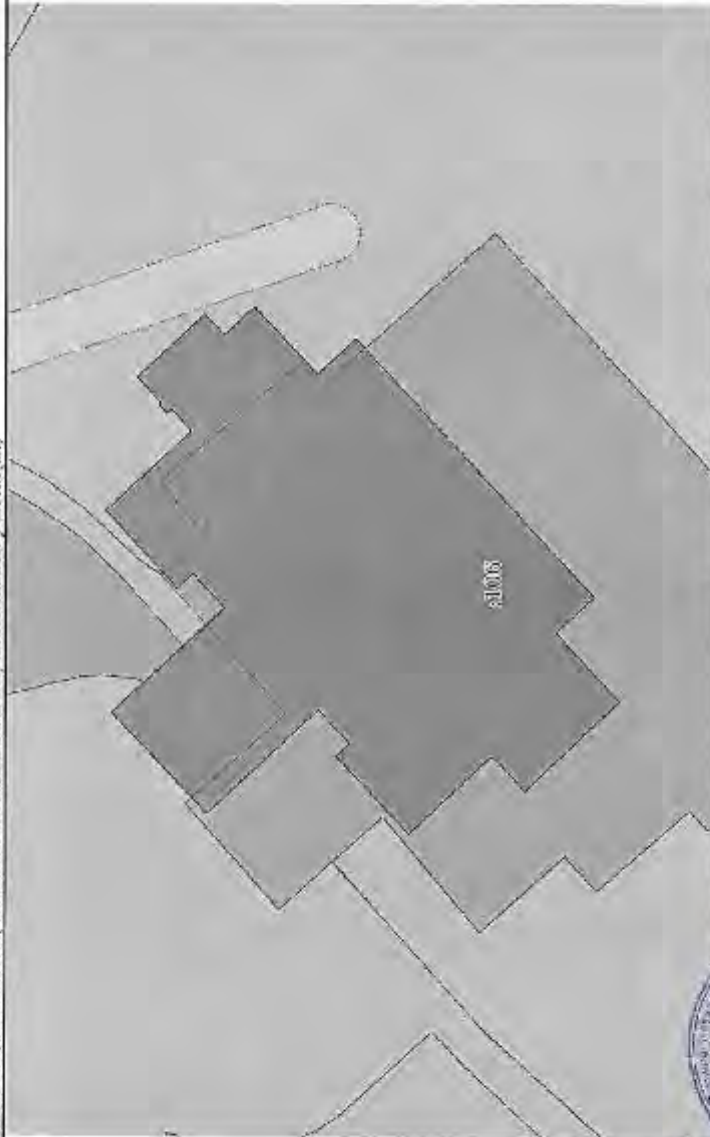


Результат 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
Идентификация объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2023г. № КУВИ 001/2022-68036943			
Кадастровый номер:			
16:15:170301:175			

Схема размещения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Выписка подготовлена из ФНС ЕГРН

Присвоенный кадастровый номер: 16:15:170301:175

С. Казань, ул. Петербургская, д. 10

Уполномоченный сотрудник: А.Р. Шалипин

11.05.2024



Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
М.П. ИЛИ ЕГО КОПИЯ
ПОДПИСЬ

М.П. ИЛИ ЕГО КОПИЯ
ПОДПИСЬ

Инициалы, фамилия

С. Казань, ул. Петербургская, д. 10
11.05.2024

Выплата в Грингоу государственного пособия и зарплата пенсионных правых на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.08.2022, поступившего на рассмотрение 06.06.2022, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости

Patient 1, Mier 1

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1	Всего листов документа	Всего листов документа: 4
08.06.2022г. № КУБН-001/2022-88313467				
Кадастровый номер:				
16:15:170301220				
<p>Номер кадастрового квартала: 16:15:170301</p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: 03.02.2011</p> <p>Решение исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации от 03.02.2011 № 16:15:000000.0.2352</p> <p>Местоположение: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Майдакское сельское поселение, п. Ульяновского лесничества</p> <p>Площадь, м²: 436,3</p> <p>Назначение: Нежилое</p> <p>Наименование: дом № 2</p> <p>Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных: 1</p> <p>Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 2005</p> <p>Год завершения строительства: 2005</p> <p>Кадастровая стоимость, руб.: 4122515,8</p> <p>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:15:181301109</p> <p>Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют</p> <p>Виды разрешенного использования: данные отсутствуют</p> <p>Существует ли объект недвижимости: Существует объект недвижимости, выделен статус, зарегистрирован, ранее отсутствовал</p> <p>Особые отметки: Сведения, предоставляемые для занесения в Единый государственный реестр недвижимости, машино-места 18-этажа (полная этажа), отсутствуют.</p> <p>Получатель выписки: Корнилова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвест Капитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвест Капитал" Доверительный управляющий ООО "ЭнергоИнвест Капитал" (ИНН 77-05/0000000000) ОГРН 1077705000000</p>				
наименование:		документ подписан		
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
наименование:		СООБЩЕНИЕ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ		
		Судебная 9905757133-МДБ, 0711001034309069		
		Выдана 10.06.2022		
		Добавлено 12.06.2022 № 24.06.2022		
				
		<p>ПРИЛОЖЕНИЕ К ДАННОМУ ДОКУМЕНТУ</p> <p>Г. КАЗАНЬ, УЛ. АКАДЕМИКА Д. 74</p> <p>Исполнитель, фамилия</p> <p>Уполномоченный сотрудник</p> <p>И. И. ИВАНОВА</p> <p>ВРЕМЯ 10:00 16.06.2022</p>		

Район 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения	
Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
08.06.2022г. № КУВН-001/2022-883/5467	
Кадастровый номер:	16:15:170101-220

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выдаются инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергИнвестКапитал", денежные средства которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов, входящих в инвестиционные паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/01/2012-421 11.05.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.05.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/01/2012-421
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергИнвестКапитал", ИНН: 7716380324, ОГРН: 5077746937426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-754/9936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПОДПИСЬ НАЯВЛЯЮЩАГОСЯ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ПОДПИСЬ НАЯВЛЯЮЩАГОСЯ	ПОДПИСЬ НАЯВЛЯЮЩАГОСЯ

Уполномоченный сотрудник
М.А.Иванова, А.С.Пугачев

Время 10:00 16.06.2022

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

[illegible]

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела № 3
06.05.2023г. № КУВН-00/22022-680730664			
Кадастровый номер: 16:15:181301:101			

1	Промоутер (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Зарплатного паевого инвестиционного фонда неактивности "Шалаш", под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных платежных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в разделе владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности 16-16-17/008/2012-553 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-553
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 и 10.10.2008 по 01.09.2023.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Принятие договором управления Зарплатным паевым фондом неактивности "Шалаш", № 1080-75406936, датой 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если залогом договор заложен залогодержателем:		данные отсутствуют

Политический фонд Е.Н.С

Г. КИЗАНЬ
ИЗДАТЕЛЬСТВО "СОВЕТСКИЙ РАДИО" 151 УЛ. МОСКОВСКАЯ

УДК 62-50

В. Р. Д.

08-11-07 09:22 BPFMS/4.65

ДОКАЗАТЕЛЬСТВО
УСЛОВИЮ КВАДРАТНОГО ЗАКОНОМ
ОБЪЕМНОСТИ

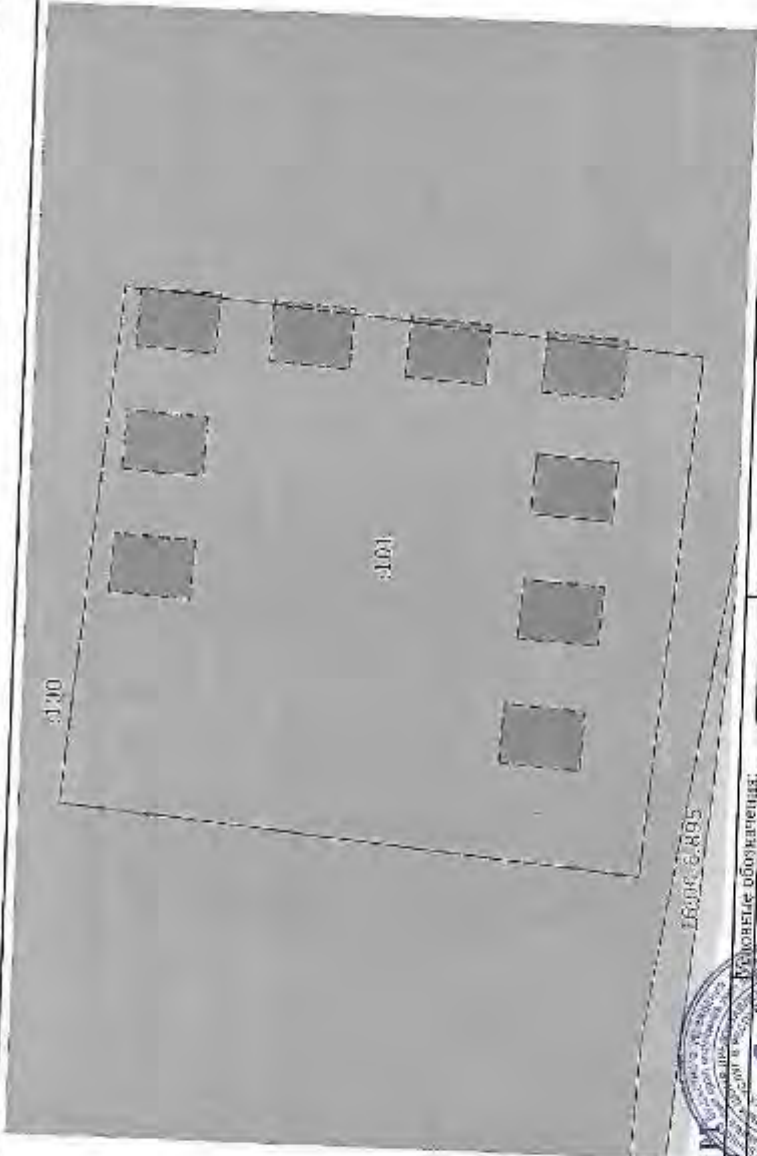
Center for
Journalism

TS10762P7841817N 51504404501572966
091675713571380357018198343092015

Journal of Management Education

Submitted: 23.01.2021, accepted: 03.03.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 3. Лист 4
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3	Вид объекта недвижимости
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-58073064	Всего листов раздела 3: 1
Кадастровый номер:	Всего листов выписки 4
16:15:181201:101	
Линия (чертеж, схема) земельного участка	
	
ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФОНДА ЕГРН ПРЕДОСТАВЛЕНА АДМИНИСТРАЦИЕЙ г. Казань - АДМИНИСТРАЦИЯ	
Уполномоченная организация НАУМАНОВА А.Р. «11.05.2022 ВРЕМЯ 16:09 МН»	
Подпись: _____ М.П. _____ 16:15:181201:101 16:15:181201:101	
ВЫПИСКИ, СЕРИИ ИЛИ КОПИИ НЕ ПРИНИМАЮТСЯ	

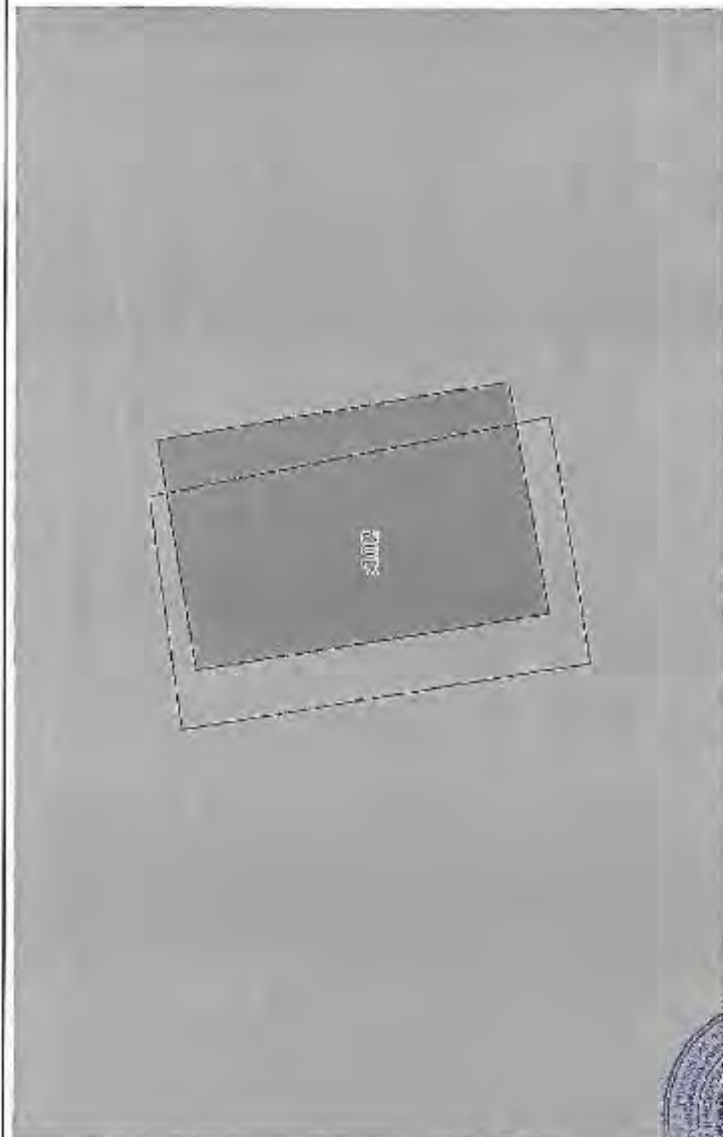
Лист 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВ И 001/2022-68077449			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:102			

План (чертеж, схема) земельного участка



ДЛЯ ЗАКАЗА	ДЛЯ ЗАКАЗА
УЧЕТНО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР	УЧЕТНО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР
М.П.	М.П.
Специализированный отдел	Специализированный отдел
В. И. И. И.	В. И. И. И.
Датум: 20.05.2022	Датум: 20.05.2022

Формализованная форма государственной регистрации, кадастра и картографии
Формализованная форма государственной регистрации, кадастра и картографии

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

На основании запроса от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение (05.05.2022, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Рядом с участком
Дат. № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	
06.05.2022г. № КУБН-001/2022-68071377	Земельный участок	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер	16:15:181301:106	
Номер кадастрового квартала	16:22:2201:01	
Дата присвоения кадастрового номера	20.12.2011	
Регистраторский государственный учетный номер		
Местоположение	Местоположение установлено ориентиром, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Кама-Устьинский муниципальный район, Тельновское сельское поселение, д. Дабрыня, кв.п. 181301, з.у. 06	
Площадь, кв.м.	1416 кв.м. 329	
Кадастровая стоимость, руб.	201994,08	
Кадастровый номер расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	16:15:181301:175	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования	для ведения сельского хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исполненные"	
Особые отметки	данные отсутствуют	
Получатель выписки	Кириллов Ринат Иванович, действующий(ца) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя	
	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У.	
	Закрытым полным членством, документами "Штамп", 7716588524	

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

16 мая 2022

ПРИНЯТО

ДОКУМЕНТ КОДИСАН

УСЛУЖБЕННОЕ КВАЛИФИЦИРОВАННОЕ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Свидетельство

9976775745741480351571351784445926050

Регистратор

М.П.

Действительно с 23.03.2021 по 23.06.2022



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ПРИВОДКОВЫЙ ОТДЕЛ ТБУ МОИ

с Кама-Устьинский муниципальный район

11.05.2022 20:00 ВРЕМЯ: 11:57:11

Лист 3

Земельный участок			
Лист № 2 раздела 2		вид объекта недвижимости	
06.05.2022 № КУВИ-001/2022-68071277		Всего разделов: 3	Всего листов: 106
Кадастровый номер:		16:15:181301:106	
6	Земельные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о вхождении в отношения зарегистрированных прав:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Права, ограничения и сведения о наличии установленных, но не рассмотренных заявлений о провозглашении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСТАНОВЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
9976757515714380315711381783113026050

IP-адрес: 192.168.1.106

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



ВЫДАЧА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФБС ЕГРН
ПРИБОРОЧНЫЙ ОТДЕЛ ТЕР. МОД.
7 КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ЗАДАЧА ИДЕНТИФИКАЦИИ
ПЕРСОНАЛА А.Р. Ш.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14.58 МС

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3 Лист 4
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-48071277	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	16:15:181301:106
План (чертеж, схема) земельного участка	



Выписка получена из ФГИС ЕГРН

Приволжский федеральный округ
г. Казань, ул. Мухоморова, 155/1

Уполномоченный на подписание выписки
Исмаилов А.Р.

№ 05 20 22 ВРЕМЯ ПОДПИСИ



Установленные обозначения

Действующий документ	Содержит информацию о кадастровом объекте
Содержит	Информацию о кадастровом объекте
Содержит	Информацию о кадастровом объекте
Содержит	Информацию о кадастровом объекте

Федеральный реестр недвижимости (ФРН) - Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН)

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что сведения Единого государственного реестра недвижимости

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
Част. № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68070184			
Кадастровый номер: 16:15:18130:109			
Номер застроенного здания:			
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Местонахождение:			
Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Постройка: адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Казань, Устьинский муниципальный район, Тельцовское сельское поселение, д. Тельцовка, кв. 181301, кв. 109.			
Площадь, м ² :			
Кадастровая стоимость, руб:			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			
Кадастровый номер:			
Вид разрешенного использования:			
Статус земли по обременению:			
Особые отметки:			
Получатель выписки:			
Корпорация Пром. Империал, действующая на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКазань" от 18.05.2022г. с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКазань" Д.У. Закрытым путем известившими лицом, недвижимостью "Шалин", 771630524			

000-УХ ЭНЕРГОИНВЕСТКАЗАНЬ

11-05-2022 ВРБВ 24.5600



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сгенерировано:	997675871371448035157118176344592658
Владелец:	Российская Федерация
Идентификатор:	22.05.2022 11:05:24

10 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

Инициалы, фамилия

Лист № 2 Лист 2

Штамп № Еленого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения с зарегистрированных прав

Лист № 1 раздела 2		Земельный участок	
06.05.2022г. № КС/ВН-001/2022-08070184		выд. объекта недвижимости	
Квартальный номер:		Всего разделов: 3	
16:15:181501:109		Всего листов выписки: 4	

1	Праваобладатель (гражданин):	1.1	Выданы инвестиционные листы закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных листов в реестре владельцев инвестиционных листов в реестре владельцев инвестиционных листов
2	Знал, номер, дата и срок государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/012/2012-420 11.05.2012 00:00:00 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:		11.05.2012 00:00:00
	Номер государственной регистрации:		16-16-17/012/2012-420
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью: "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746937426
	Основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалипин", № 1080-75409036, выдан 02.10.2008
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	Сведения об управлении делами и о долговре управления имуществом, если имеет место залог:		данные отсутствуют

Управляющая компания
Г. Москва, ул. Петербургская
Управляющая компания
И.А. Ов. 2022. ВРЕМЯ
И.А. Ов. 2022. ВРЕМЯ

Документ подписан	
Подпись	Подпись
И.А. Ов. 2022. ВРЕМЯ	И.А. Ов. 2022. ВРЕМЯ

Земельный участок			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов в разделе 2: 2	
06.05.2022. № КУИИ-301/2022-68070184		Всего листов в листе: 4	
Кадастровый номер: 16:15:18:301:109			
6	Заведомое в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии действующих, но не зарегистрированных заявлений с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения о состоянии объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДЛИН

УСЛЕСННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сиринская

59767571237448083151138778324592030

Возврат: 08.05.2022. 10:00:00

МДН

Действителен с 23.03.2022 по 23.06.2022



ВЫПОЛН. ПОДПИСАН НА ФНС ЕТРН

ПРОВЕРКА ОТДЕЛ ГБУ МОС

КАЗАНЬ АД ПЕТЕРБУРГА

ПОДПИСЬ СОБЛЮДАЮЩЕГО ОБЯЗАННОСТИ

У (ОДНОВЕРСТНИК) СОТРУДНИК

ПАВЛОВСКИЙ А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 14:00

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

[illegible]

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Министерство экономического развития Российской Федерации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Ед. основания запроса от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
адрес объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУМБ-001/2022-68676050			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:110			

Номер кадастрового квартала:	16:22:2201:01
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Поттозский адрес ориентира: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Тенизское сельское поселение, д. Лыбихин, п.д. 181301, а/у 110.
Плщадь, кв.м:	87 кв.м 82
Кадастровая стоимость, руб.:	13408 81
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:15:130301:174
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельского хозяйства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кирпичева Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управление общими долями "ЭнергоИнвестКапитал" от имени законного представителя с ограниченной ответственностью "Управление Компания "ЭнергоИнвестКапитал" А.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524

003-4-387010801 Шалыпин

Документ подписан
Уполномоченной квалифицированной
электронной подписью

Свидетельство
99:07:057035711340655711340678341392050

Инициалы, фамилия, подпись
Детский адрес: 6-12-2011, № 206-002

выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Ирина Ивановна Кирпичева, И.И.К.

г. Казань, ул. Деметриева

Уполномоченная

Получатель выписки

Земельный участок			
или объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.05.2022г. № КУВН-001/2022-08076050			
Кадастровый номер: 16:15:181301:110			
6	Заявление в судебном порядке признание:	данные отсутствуют	
7	Сведения о заключении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приобретение и сведения о наличии вступивших, но не исполненных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСПЕШНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
897675715744486351571587834592086

Имя: Рязанцев, Александр
М.П.

Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2027

ВЕДОМОСТЬ ЛИСТОВ ИЗ ФИС ЕФРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОДЕР ГБУ МФД
г. КАЗАНЬ ИЛ ДЕПАРТАМЕНТА



Уполномоченный сотрудник
НАУМАНОВА А.Р.
14.05.2022 09:19:07

Внесены в Единого государственного реестра недвижимости объектов недвижимости

Лист № _____		Земельный участок	
№ _____	раздела № _____	изд. объекта недвижимости	№ _____
05.05.2022г. № КЗ/184-001/2022-46874549		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		615/18/301/11	
Подпись _____		Подпись _____	

	Права собственности (права пользования);	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Зарплатного и пенсионного фонда деятельности "Шинилин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых указываются на основании данных анкетных сведений инвесторских павов в реестре владельцев инвестиционных паев эмитента; владельцы инвестиционных паев в кооперативе жилищно-коммунального назначения;
2	Земельный, доля и право государственной регистрации права;	2.1	Общая долевая собственность 06-16-17/008/2012-557 01.03.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа;	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		
	Дата государственной регистрации залога государственной регистрации залога,		Доверительное управление 01.03.2012 09:00:00
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, если таковой установлен, а также информация об ограничении прав и обременении объекта недвижимости, оставшие государственной регистрации;		16-16-17/008/2012-557 Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал". ИИН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа;		Правомочие доверителя управления Закрытым акционерным обществом недвижимостью Шинилин, № 1080-75400936, выдан 02.10.2008 данные отсутствуют
	сведения об учреждении залогов и о договоре уступки залогов, если такой договор заключен между кредитором и залогодержателем;		данные отсутствуют

DATE _____



Г. Касюк, в. п. зам. директора

НАГЛЯДНОЕ А.Р. 11.05.2002

ДОКЛАДЫ ПОЛИТЕКА
СЛУЖИТЕЛЕЙ И РАБОТНИКОВ
ЗАКОННОСТИ ПОЛИТЕКА

Содержание
ВВЕДЕНИЕ
ПРЕДИСЛОВИЕ
ПРЕДМЕТНЫЙ ПОИСК

Тираж 1000 экз.

Земельный участок				Лист 3	
Лист № 2 раздела 2		Лист № 2 раздела 2		Лист № 2 раздела 2	
06.05.2017г. № КУВН 001/2032-680745/9		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		15:15:18/301:111			
6	Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о взыскании з отложенных зарегистрированных прав:	данные отсутствуют			
8	Сведения с наличием решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСТАНОВЛЕН КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторона документа:
997677571257446031571181783445026050

Процесс: Выходной, Подпись

Действие документа: 23.09.2017, 15:15:18 до 23.09.2020



МОСКВА, ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ, ФНС, ЕГРН

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

УПРАВЛЕНИЕ
ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ

15:15:18/301:111

Лист 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВМ-4001/2022-68074549			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:111			

План (чертеж, схема) земельного участка



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Получена из ФНС ЕИРН

Привлечены: М.А. ШАЛЯПИН, А.Р. А.

г. Казань

Уполномоченным лицом

Наличие: А.Р. А.

«11» 05 2022

Условно обозначения

Земельный участок

Условно обозначения

Земельный участок

Земельный участок

Земельный участок

Земельный участок

Земельный участок

Земельный участок

Земельный участок

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
подписи и печать органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании записи от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение от 05.05.2022, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 5
05.05.2022г. № КУВН/001/2022-68108421			
Кадастровый номер: 16:15:181301:116			

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 3-416 23.10.2010 Верхнеуслонский участок, учредителя по идентификации деятельности структурных подразделений РГУТ, БТИ, Кадастровый номер 16:15:000400-0-179; Кадастровый номер 16:15:170301:167 26.11.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000-0007-3010; Условный номер 16:16-11/001/2008-553; Идентификационный номер 3-416
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, сельскохозяйственное товарищество «Красный Восток», №18
Площадь, кв.:	19,3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Гостевой дом №4
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	88084,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых точно описан объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружениях:	данное отсутствует
Виды разрешенного использования:	данное отсутствует
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: «актуальные, ранее учтенные»
Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.	

Выписка от 05.05.2022



Директор И.А. Шпало Сербус
И.А. Шпало Сербус
20.05.2022

Уполномоченный на подписание выписки
И.А. Шпало Сербус
20.05.2022

Лист 2

Этапы			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-43108421			
Кадастровый номер: 6115181301/16			
Получатель выписки:			
Кирзидова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания учредителей ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКалитин" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКалитин" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
АТЕСТАЦИОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
9876757135744380351571131783415920050

Выданы: Республика, подпись

Действителен с 31.03.2022 по 31.03.2022



НАМЕР 4 ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕФРН
ПРИБЛИЖИТЕЛЬНО ОТДЕЛ ГБУ МОУ
Г. Калининград
Уполномоченным сотрудником
НАГУМАНОВ А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 15:00

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68108421			
Кадастровый номер:			
	16:15:181301:116		
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Привлеченная в сведения о влинии поступивших, но не рассмотренных заявлениях о предоставлении государственной регистрации права (сделки, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, следует в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
99767571337144803515711381783445924050

Подпись: Водопольский М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



ВЫПУСКА ПОЛУЧЕНО ИЗ ФИС БТИ
ПРИКАЗЫВАЮЩИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ в РТ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
ПОДПИСАТЕЛЬ: СОТРУДНИК
ПАРМАНОВА А.Р.
11.06.2024 ВРЕМЯ: 15:08 МП

Центральным и Единым государственного реестра недвижимости, кадастра и картографии
румика Шпале Сербус

Выпущен на Едином государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости

Решен 1 лист 1

Здания			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1	Всего листов раздела 1/2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
06.05.2022г. № КУБН-001/2022-68121470			
Кадастровый номер:	16:15:181301:117		

Идентификационный номер:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 3-22:22:10:2010 Вакансионский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0:180; Кадастровый номер 16:15:170301:171:01:12:2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:1801000007:00064; Земельный номер 16:16-1/001/2006-557;
Адрес:	Идентификационный номер 3-220
Город:	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Племантинское сельское поселение, сельское поселение "Красный Восток", №18
Город:	19:3
Город:	Неизвестно
Город:	Городской дом №8
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб:	88084.24
Кадастровый номер, в том числе кадастровый номер, в пределах которого расположен объект недвижимости:	16:15:181301:110
Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании, или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтено"
Сведения, необходимые для проведения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажей) отсутствуют:	Сведения, необходимые для проведения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажей) отсутствуют

ВЫПУСК ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЬ

ПРИКАЗЫ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
Уполномоченный сотрудник
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
14.05.2022 15:16 МП

Документ подписан
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
Служба: ПОДПИСЬ
Подпись: Идентификационный номер 3-220

Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 2	Всего разделов 3	Всего листов в листе: 5
06.05.2022г. № КУЗИ.001/2022-68121470			
Кадастровый номер: 16:15:181301:117			
Получатель информации:			
Киреева Ирина Ивановна, действующая на основании документа "Постановление Исполнительного собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Л.У. Зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости "Шалыпин" 7716580524			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ХВЕЩЕНОМ ПОДПИСИ	
С. Сидорова	ПОДПИСЬ
697675713541166051371381844597681	КП
Иванович, Сергей	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023	

Лист 4

Число			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 5
06.05.2022г. № КУВН-06/2022-68171470			
Кадастровый номер:			
16:18:18:301:17			
6	Земельные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возведении в отношении застроенного объекта	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Правоприменения и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	данные отсутствуют	

ВЫВЕЗА, ПОДПИСАНО АД ФОНС ЕТРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЕРР
г. КАЗАНЬ АД ДЕТЕБЕРУСХАЛ, 20



УПОМОЩАТЕЛЬЩИ
НАЧЕЛЬНИК А.Р. ШАЛЯПИН
19.05.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖИТЕЛЕМ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторона: ПОДПИСЬ
Идентификатор: 16:18:18:301:17
Идентификатор: 16:18:18:301:17
Идентификатор: 16:18:18:301:17

ИДЕНТИФИКАТОР

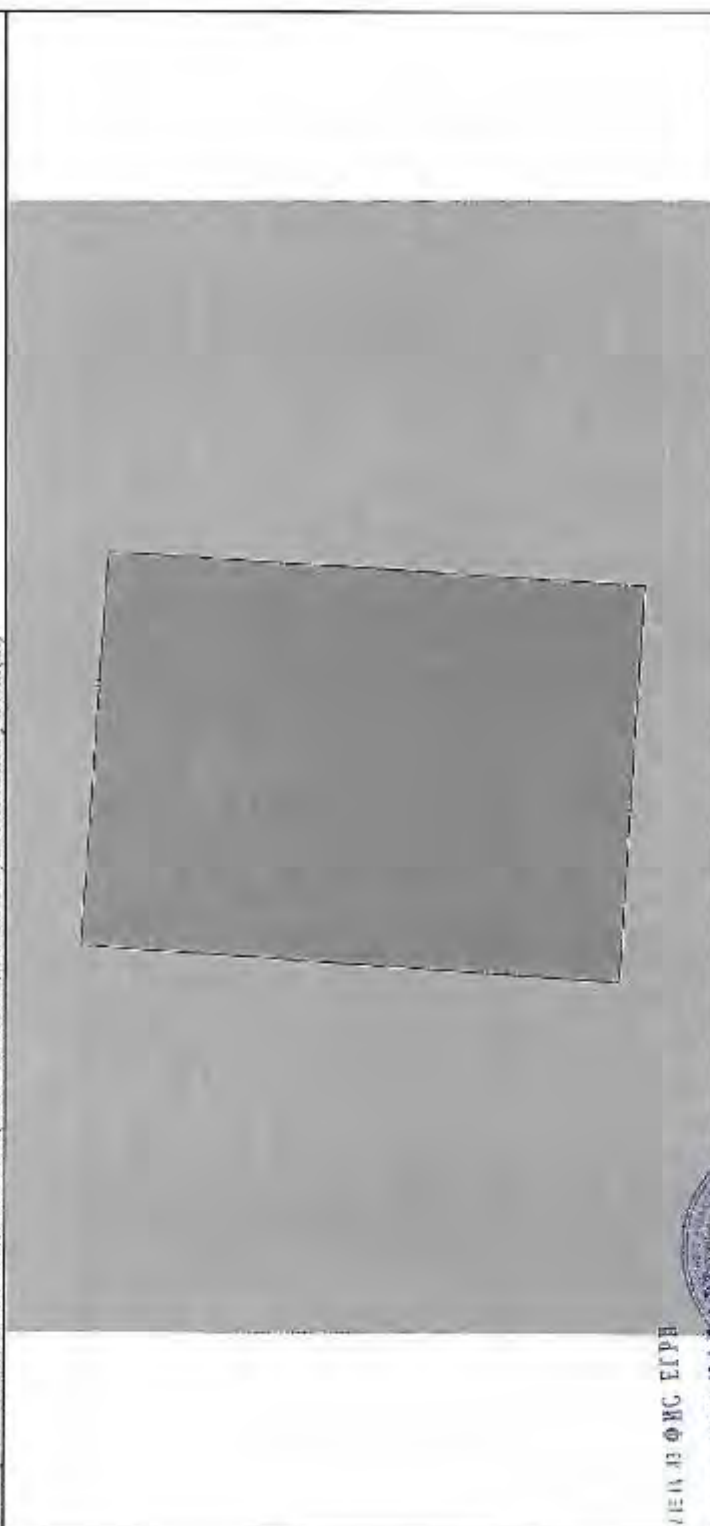
Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Читайте			
Этап объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68121479			
Кадастровый номер: 16:15:181301:17			

Схеме расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



УПРАВЛЕНИЕ ЗАДАЧАМ ФИС ЕГРН

Получено: 06.05.2022г. 10:00 М.П. ЗАДАЧАМ ФИС ЕГРН

Адрес: 16:15:181301:17	Адрес: 16:15:181301:17
Содержание: ПОДПИСЬ	Содержание: ПОДПИСЬ
М.П. 06.05.2022	М.П. 06.05.2022

УПРАВЛЕНИЕ ЗАДАЧАМ ФИС ЕГРН

Получено: 06.05.2022г. 10:00 М.П. ЗАДАЧАМ ФИС ЕГРН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСТАВНОМ АДМИНИСТРАТИВНОМ
АДМИНИСТРАТИВНОМ ПОДПИСЬЮ

997075712574448018157115783454582659

Восстановлено

М.П.
Зачислено в 25.03.2022 г. 25.06.2022

ДЛЯ МОДЕЛИ ПОИСКОВОГО АЛГОРИТМА

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЙ ГЕОМЕТРИЧЕСКИЙ
СЪЕЗД В ПЕТЕРБУРГЕ, 1902

Уполномоченный: НАГМАНОВА А. Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ: 11:18 МН

Выявление Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав не обогатит исследованиями

Сведения о зарегистрированных провайдерах

Здание		
пр.д.объект.наблюдяемости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов 3
		Всего листов вкладки 5
06.05.2022г. № КУВМ-001/2022-68/28321		
Идентификационный номер:		0615181301119

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выданы инвестиционные талоны Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Давити" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лиц, владеющих инвестиционными пакетами в реестре владельцев инвестиционных пакетов в реестре владельцев инвестиционных пакетов и состоят из выданных инвестиционных пакетов.
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-17008/2012-548 01.03.2013, 09:05:00
3	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
4	Отсутствие прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	рек: дата государственной регистрации;		Доверительное управление; 01.03.2013 09:30:00
	рек: государственная регистрация - срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;		16-16-17008/2012-548
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости;		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	основание государственной регистрации;		Обязательство о предоставлении ответственности "Управляющей компании "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077216957426
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;		Прозвонка делами (делом) управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Давити", № 1080-75409936, вышел 02.10.2008
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для обеспечения исполнения обязательств;		данные отсутствуют
			данные отсутствуют

100

ИЗДАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ

05 2022 EPEND 15.07M
A.V. VECHNAYAT
P

15.07.2022
14.05.2022
TAFYMANOVA A.V.
BPERA

[illegible]

ИЗДАТЕЛЬСТВО «НАУКА»

— 0004514 — ПОВЕДЕНИЕ ОНЧ В ГРПН

УПОМОЗУЮЩИЙ: И. П. ИГНАТЕНКО
"11.05.2022 ВРЕМЯ: 11:05

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УЧЕБНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ
ЭКСПЕРТНОЙ КОММИССИЕЙ

Сертификат ПОЛПИСЬ
99076751155440005938783315926050
М.П.
Н.М.Медведев, Руководитель
Действителен с 21.03.2007 по 29.06.2032

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

[illegible]

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Агентство недвижимости города (и области) - р.а.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости на:

Раздел 1 Лист 1

Значение			
для объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68130853			
Кадастровый номер: 16:15:18101:120			

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата приема кадастрового номера:	22.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3-409-22.10.20 (В Верхнеуслонский участок управления по хозяйничанию деятельности структурных подразделений РГУП БТИ) Кадастровый номер 16:15:000000:0:173; Кадастровый номер 16:15:170301:159-26.11.2010 Фискал ФГБУ «Федеральный кадастровый центр» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000:0007:0669; Условный номер 16:16:170012008-562;
Местонахождение:	Инвентарный номер 3-409 Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, кадастровое сообщество "Красный Восток", №12
Площадь, м²	181,4
Назначение:	Жилое
Назначение:	Жилое
Коды использования по территории земельного участка:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб	246635,07
Кадастровый номер, иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:102
Кадастровый номер, помещений, кадастровых мест, расположенных в здании для сооружения:	данные отсутствуют
Выявлено ли использование:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, служащие для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машинно-механических (иные этажи), отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости



ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
УСЛУГИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ТЕХНИЧЕСКОЙ РЕГУЛИРОВКИ
И МЕТРОЛОГИИ
ПОДПИСЬ: ПОДПИСЬ
Инициалы, Фамилия
Инициалы, Фамилия

Вопросы из Единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости

Связанные с зарубежными странами

Задание		
вид объектов недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов раздела № 1
06.05.2022г. № КУИ/01-001/2022-68/10853		
Диагностический номер:		10-15-81301120

1	Правообладатель (правообладатели):	1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Шамалы" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКэпитал", данные о которых размещаются на основании данных выданных счетов владельцев инвестиционных паев в федеральном реестре инвестиционных паев в разделе владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая пометка собственности 16-16-17/008/2012-549 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Описание права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-549
	срок, на который установленно ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2028 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКэпитал", ИНН: 7716380324, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шамалы", № 1080-75469936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении делом и о договоре управления делом, если таковой договор заключен для управления ином делом:		данные отсутствуют

[illegible]

ДОКЛАД ПОДПИСАН
УТВЕРЖДЕН КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭКСПЕРТИЗНОЙ КОММИССИЕЙ

Составитель: ПОДПИСА
А.А. Савельев
Инженер-конструктор
Инженер-конструктор

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Сторінка:	100,0025
УСІЛЕННОЮ КВАЛІФІЦІЙОВАНОЮ ЕЛЕКТРОННОЮ ПОДПИСЬЮ	907627571357444803557371381744480606	
	Підпис: Рогов О.О.	М.П.
	Действително: 23.07.2021 год 17:06:20Z	

Ф. И. О.

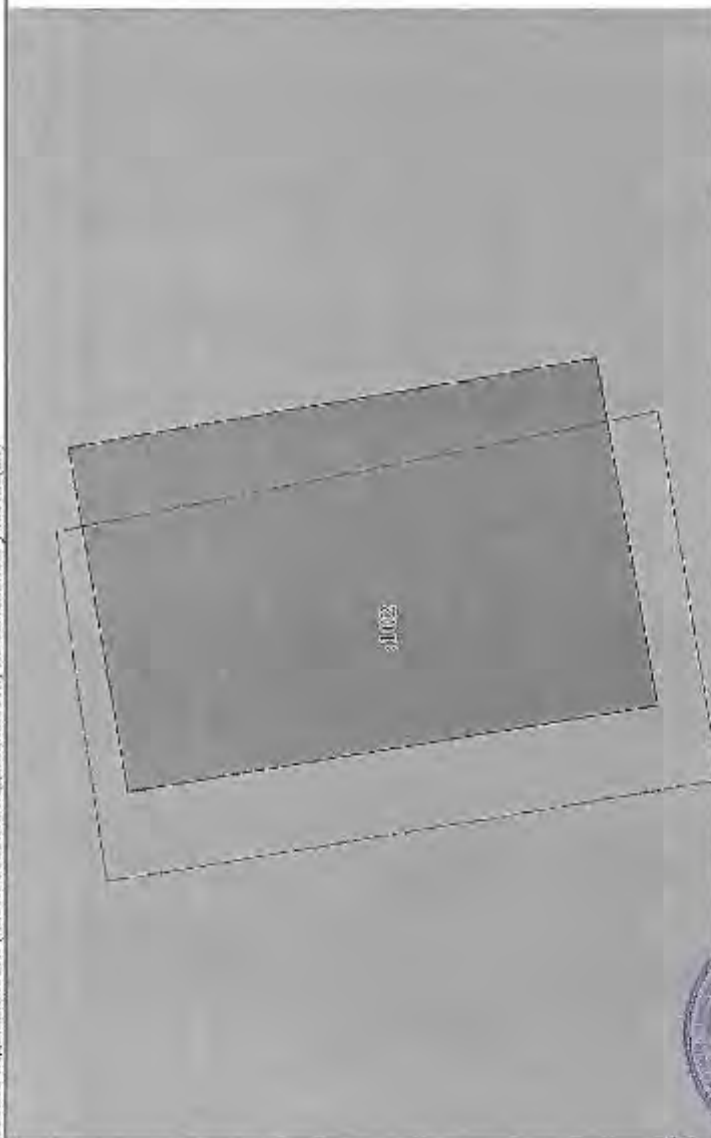
УПРАВЛЕНИЕ ЧЕЛОВЕЧЕСКИХ РЕСУРСОВ
ПАВЛУШКИН А.Р.
11-3 40-22-ВРЕН-15-300П

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

Описание местоположения объекта недвижимости

3-яние				
вкл. бюджета и деятельности				
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4.1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5	
06.05.2022г. № КУ-ВН-001/2022-88130853				
Календарный номер				
				16:15:181301-120

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) не земельном участке(ах)



ВЫПУСК ПОЛУЧЕН ИЗ ФОНС ЕГРН

[illegible][illegible]

Capitol Hill, M.D.
20267755135710001381785456060

Источники: Интернет

Downloaded from <https://www.cambridge.org/core>. University of Cambridge, on 23 May 2022 at 12:02:20, subject to the Cambridge Core terms of use, available at <https://www.cambridge.org/core/terms>. <https://doi.org/10.1017/9781009074235.005>

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ТОЧНОСТЬ

НАГУМАНОВА А. Р.

14-05-2022 BREN: P. W. MII

Здание				Лист №
Изд. объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68/11652				
Квартальный номер: 16.15.15/30.1121				
Получатель выписки:				
Киреевская Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заказчика Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закупкой левых инвестиционных фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524				

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСТАНОВКОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Содержание:	Подпись:
997677571357114803515711381783445026050	М.П.
Б.электрон.подпись	Действительно с 23.03.2021 по 23.06.2022



Выводы по Единому государственному реестру недвижимости, характеризующих и зарегистрированных правых не объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правых

Завдання			
під об'єкта подвійним - стлі			
Прим. № 1	розділ 2	Всього листів розділу 2: 2	Всього листів виписка: 5
		Всього розділів: 3	
06.05.2022г. № КУВВІ-001/2022-681-1652			
Ісх. лист розділу:			16.15.181301.21

1	Правосубъектность (гражданство):	1.1	Владельца инвестиционных паев Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Палатин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которой устанавливаются на основании данных лицевых счетов записанных в Едином государственном реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов денежно-владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля участия собственника 16-16-17/008/2012-338 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-338
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 77-6580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правда доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Палатин", № 1380-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют
	сведения об управлении имуществом и о подходе к управлению имуществом, если такой договор заключен с третьим лицом, если таковой договор заключен с третьим лицом, если таковой договор заключен с третьим лицом		данные отсутствуют

Figure 6

ПРИСЛАЖНИИ ОУДЕН ТВУ МФ
С. КОЗЛОВ, ИТ ПЕТЕРБУРСКАЯ

И ПОДПИСАНИЕ СОТРУДНИКА
ИЗДАТЕЛЬСКОЕ А.Р.

44-052022-BPENT-00.MD

Документ подписан
исполняющим обязанности
директора ООО «СЭЗ»
Т. С. Мухоморова
09.06.2017 15:54:40
М.П. ООО «СЭЗ»
М.П. ООО «СЭЗ»
Договор от 23.06.2017 № 23.06.2017

Лист № 4			
Значение			
или объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.03.2023г. № КУИИ-001/2022-68111642			
Кадастровый номер			
16.15.18.1301.121			
6	Замечания в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Прекращение и сведения о наличии установленных, но не зарегистрированных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отращения права или обременения объекта недвижимости, ссылки и отнесения объекта недвижимости:	отсутствуют	

НАПРАВЛЕНИЕ ПОЛУЧЕНИЯ ИЗ ФНС ЕДРН

ПРЕДВЫБОРНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ

г. КАЗАНЬ - УД. ПЕТЕРБУРГСКИЙ

ПОДПИСЬ: КОПИЯ

УПРАВЛЕНИЕ ЧЕЛНОВ СОПРУЖНИК

НАУМАНОВ А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ: 09:09



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСТАНОВЛЕННЫМ КВАЛИФИЦИРОВАННЫМ	
ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ	
С.И.И.И.И.	ПОДПИСЬ
40707557.357.44.80354574.38178.44506450	
В.А.И.И.И. Р.Р.Р.Р.Р.	
Действителен с 21.03.2023 по 21.06.2023	

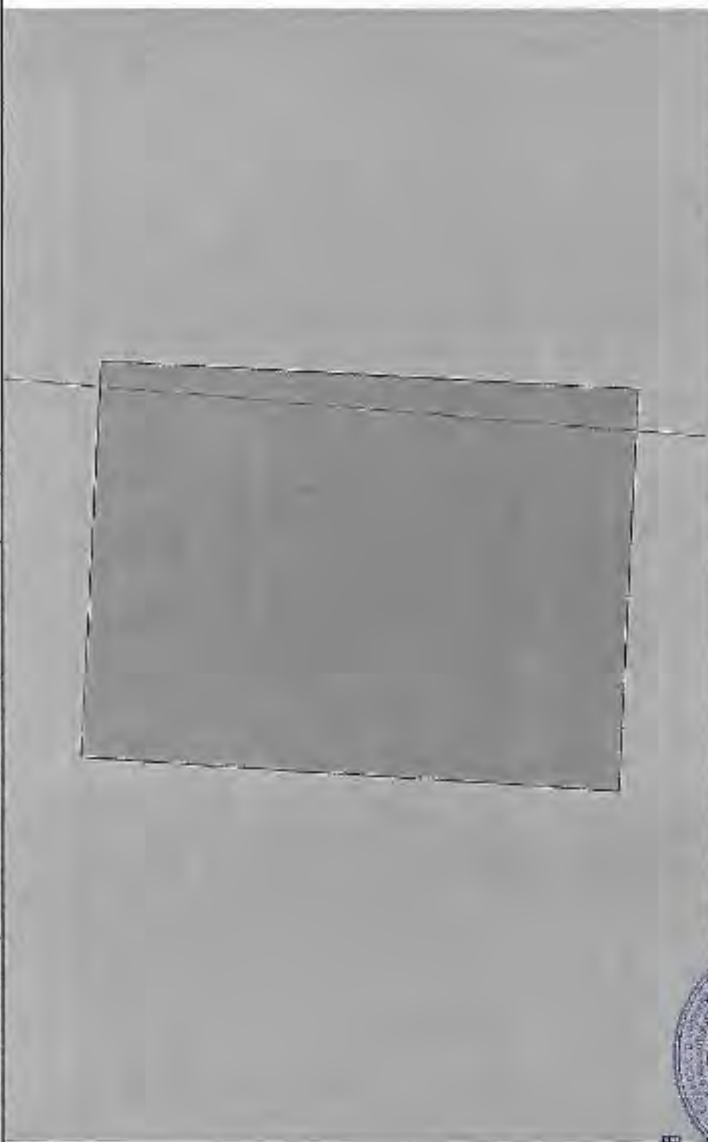
Инициалы, Фамилия

Лист 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68111652			
Кадастровый номер: 16:15-181301:121			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			



ВЫПИСЬ ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕГРН

ПРИСОЛЖЕНА КОПИЯ КАРТЫ М.О. КАЗАНЬ
Г. КАЗАНЬ

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА КАЗАНЬ
ПОДПИСАТЕЛЬ: А.Р. ПОГУДИНОВА

41.05.2022 ВРЕМЯ: 15:00



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН	ХАРАКТЕРИСТИКА
УСЛОВИЯМИ КВА. ПРОВЕРКАМИ	90677571571448935157118870144924051
УСЛОВИЯМИ КВА. ПРОВЕРКАМИ	Валентин Витальевич
УСЛОВИЯМИ КВА. ПРОВЕРКАМИ	Добро пожаловать в 7301-2001 от 21.05.2022
ПОДПИСАТЕЛЬ	М.П.
ПОДПИСАТЕЛЬ	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ

Лист 3			
Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов (выписки): 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68098756			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:122			
Получатель выписки:			
Кирялова Ирина Павловна, действующая(ая) на основании документа "Протокол Высшегошего общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым путем с уведомлением по адресу: Московская область, г. Шаляпин, 7716580324			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛУЖИТЕЛЕМ КВА. ПОДПИСЫВАЮЩИЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Содержит:	Подпись
9994787135744804515711381783445926050	М.П. 23.06.2022
Выдана: Шаляпин	Действителен с 23.06.2022 по 23.06.2022



Выдана: 06.05.2022 13:05:12
 Правовый отдел ГБУ «УК»
 г. Шаляпин
 11.05.2022 13:05:12
 Уд.Полномоченный сотрудник
 Наумова А.Р.
 11.05.2022 13:05:12

Лист 4

Запись			
оца объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Число листов: 3	Число листов раздела 5
06.05.2022г № КУВН-001/2022-48098756			
Кадастровый номер:			
6	Заявление о судебном порядке права требования	16:15:181301122	
7	Сведения о акциях и отношении зарегистрированного лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии платежей об ипотечный объект недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (незаконная регистрация права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

Читается: ПОЛУЧЕНО ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИКОПИЛИ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В Р.Т. Е. БАЗАНЬ - УП. ПЕТЕЛБУРГСКАЯ, № 1

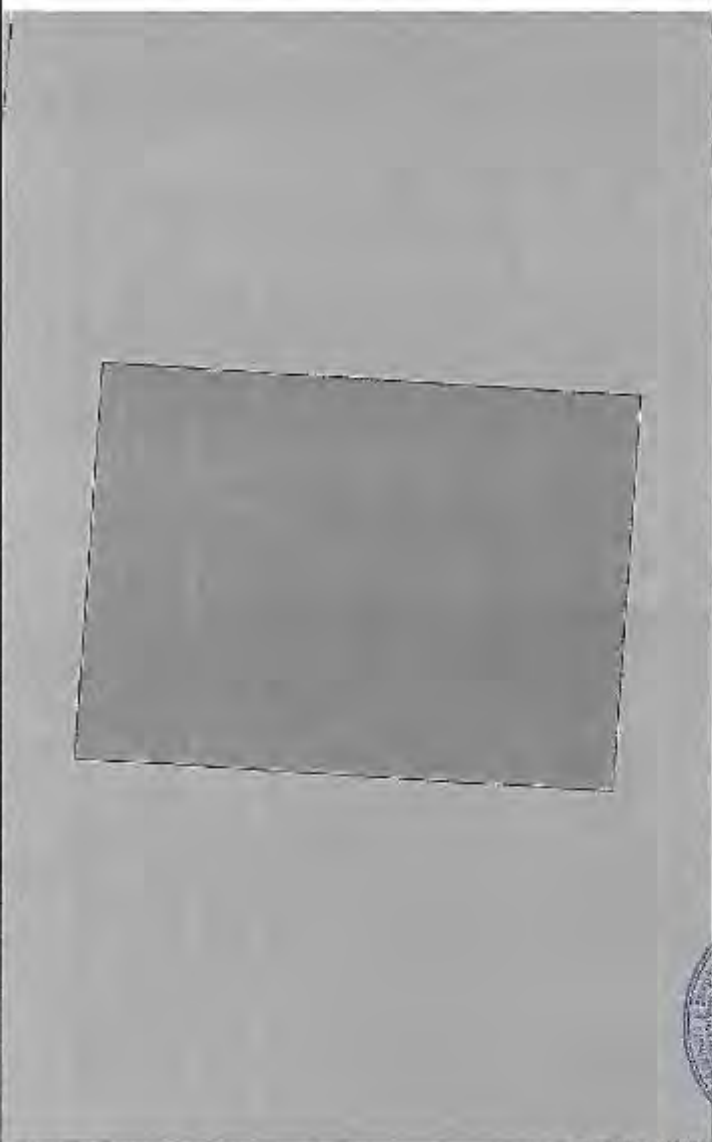
У ПО ПРИКОПИЛИ СОТРУДНИК НАТУМАНОВА А.Р. 21.06.2022 ВРЕМЯ 16.04М



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСЛУЖИВОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЛИЧНОСТЬЮ ПОДПИСЬЮ	
Содержит 49877571301122-48098756	Инициалы, фамилия Выдана: Петерсбург
Действителен с 21.06.2022 по 21.06.2022	

подпись
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: Описание местоположения объекта недвижимости

Удостоверение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68098756			
Кадастровый номер: 16:15:181301:122			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Выписка по разделу 43 ФНС ЕГРН Приказом Минфин РФ от 11.05.2011 № 111/н г. Казань УП ПЕТЕРБУРГСКАЯ			
Полное наименование юридического лица: ООО "ПЕТЕРБУРГСКАЯ"			
ОГРН 1041601000000			
ИНН 1605005000			
КПП 1605005000			
Место нахождения: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пискаревская, д. 10, к. 1			
Дата выдачи: 06.05.2022			
Срок действия: 06.05.2023			
Подпись: [Подпись]			
М.П. [Печать]			

Информация о предоставлении государственной услуги, предоставляемая в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2007 № 247-ФЗ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.05.2022, предоставленного на рассмотрение в районный отдел государственного кадастрового учета недвижимости, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 из 1

Сведения			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из 1	Всего листов: 1	Всего листов: 1	Всего листов: 1
05.05.2022г. № КУИИ-001/2022-04092216			
Кадастровый номер:	16:15:181301:122		

Номер кадастрового квартала:	16:15:181301
Дата присвоения кадастрового номера:	22.03.2013
Размер присвоенной государственной учетной доли:	Индивидуальный номер 2-013 22.10.2010 Верхнеуральский участок управления по координации деятельности структурных подразделений ГУП БТИ Кадастровый номер 16:15:000000:0172 26.11.2010 Функция БУ «Федеральный кадастровый палата Росреестра по Республике Татарстан» Кадастровый номер 16:15:170301:176 26.11.2010 Функция БУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра по Республике Татарстан» Кадастровый номер 16:15:180000:0007/0057 Условный номер 16-16-11/001/2308-5632 Индивидуальный номер 2-013
Адрес:	Республика Татарстан, Верхнеуральский муниципальный район, Племпозское сельское поселение, садоводческое товарищество «Красный Восток», №18
Площадь, кв.м:	19,3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Гостевой дом №1
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб:	35084,24
Кадастровые номера земель объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-кост, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли по объекту недвижимости:	Земельный участок не имеет статус «агрокель», «агрокель», «агрокель»
Объект недвижимости:	Средства, необходимые для выполнения работ: 3 - План расположения помещений, машино-кост на участке (плане этажа), отсутствуют



ПРИЛОЖЕНИЕ
К. КАЗАНЬ
УПРАВЛЕНИЕ
05.05.2022
ВРЕМЯ 15.06М

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
УСЛУГИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ
КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ
ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ
2022/05/05 15:06:00
Восстановлено
Документ № 2103 2022 05 05 06:00

Лист 2			
Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
06.05.2022г. № КУНИ/401/2022-68093216			
Кадастровый номер:			
16:15:18130:123			
Получатель записки			
Корпорация Ирида Иллимова, действующая(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "Энерго-Имесс-Капитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерго-Имесс-Капитал" Д.У. Захватили повелем аннулирования фактически ликвидности "Целияни", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
992675713574448035157118178344592050

Назначение: Раскрытие информации

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



Рисунок 2. Лист 3

Исключение из Единого государственного реестра недвижимости объектов недвижимости, права на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов раздела 2: 5
06.05.2022г. № КУИ/4-001/2022-68093216		
Кадастровый номер: 16:15:181301:123		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцем инвестиционных паев Закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-534 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Довольствие управление
	дата государственной регистрации:	01.03.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-17/008/2012-534	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права 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 "Шалыпин", № 1080-75409936, выпав 02.10.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение 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	

Имя.рубрика Работа Справоч

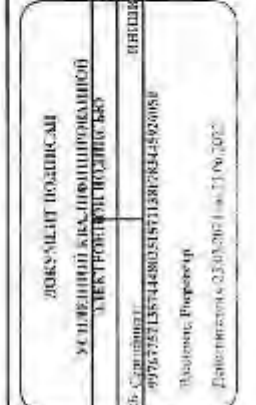
Имя.рубрика Работа Справоч

Имя.рубрика Работа Справоч

Имя.рубрика Работа Справоч

Имя.рубрика Работа Справоч

Имя.рубрика Работа Справоч



Лист-4

Данные				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 5	Всего листов раздела: 5
06.03.2022г. № КУИИ-001/2022-68091216				
Кадастровый номер:				
18:15:18/301/23				
6	Заявление в суд о признании права собственности	данные отсутствуют		
7	Сведения о возведении в отчуждение земель государственного права	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
9	Сведения о возможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют		
10	Предоставления и сведения о наличии доступности, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переоценки, прекращения права), отчисления права или отчуждения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕНИЕМ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сertifidat:
901675713574446035157138738344592050

Подпись: Рязанцев М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ВЫПОЛНЕНО ПОДПИСАНО ФНС ЕПРП
ПРАВОУЧЕТНЫЙ ОТДЕЛ ТД У ФНС В РР
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 24
У ОБОЗНАЧЕННЫМ СОТРУДНИК
ПАСЕЖИКОВА А.Р.
" 05.05.2022 ВРЕМЯ: 15:00:11

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

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 1		Всего разделов: 3	Всего листов в листе: 5
06.05.2022г. № КУИМ-001/7022-68093216					
Кадастровый номер					
16:15:18130:123					
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости на земельном участке(х))					
					
Условные обозначения:					
Масштаб 1:60					
Удостоверенный специалистом № 024/06 от 07.07.2016 г.					
Подпись: _____					
Полное наименование организации					
ПОДПИСЬ ПОДЛИНА					
Уполномоченная организация ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ					
Серия: _____					
№ 09187531571-080351521181584632080					
Выдан: 20.05.2022					
Действителен до: 20.05.2022					
М.П.					
КНИЖКА, ФАМИЛИЯ					

Лист 2

Здание			
для объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУ-ЗН 001/2022-68124243			
Кадастровый номер: 16:15:181301:124			
Получатель выписки: Каримова Ирина Николаевна, действующий(ий) из основного документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ОмегаИвестКапитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ОмегаИвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСТАНОВЛЕН КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сервисный	Подпись
8976757135741483515714878448976081	
Установлен электронно	М.П.
Действителен с 17.03.2021 по 23.06.2022	



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФТС ЕТР
 ПРИНЦИПАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ ФТС ЕТР
 г. КАЗАНЬ
 14.06.2022
 ПОДПИСАТЕЛЬ: СОТРУДНИК
 НАУМАНОВ А.Р.
 ВРЕМЯ: 15:14

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

Здание		
код объекта недвижимости		
Лист № 1 разреза 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3
Всего листов приложения 5		
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68124242		
Кодированый номер:		16.15.181301124

1	Прикомбинатские (прикомбинатские):	1.1	Владельца инвестиционных прав закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Шалашин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерготириестКаша", лицами о которых устанавливаются на основании данных поименного списка владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депозитов владельцев инвестиционных прав
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-545 01.03.2012, 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости и/или лица, владеющего третьим лицом, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-545
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерготириестКаша", ИНН: 77-6583524, ОГРН: 5077766957426
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом (подтверждено)
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости и/или лица, владеющего третьим лицом, органа:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении залога и в залогере управления залогом, если залогом является имущество:		данные отсутствуют

[illegible]

Пензенский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Пенза, ул. Петровская, 28

ПОДЪЕМНО-ПОСРЕДСТВЕННЫЙ

БАГУМАНОВА А. Р. *В*
14.09.2012 ВРЕМЯ 15:42

14.09.2012 ВРЕМЯ: 12.11

ДОКУМЕНТИРОВАН
МУНИЦИПАЛЬ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ

Healthcare.gov | 800.633.8242 | 2014-12-31
423017700 | 2014-12-31

Благодарности

10.1501/JRSE-2004-0001

Лист 4

Здание				
Ид. объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки *	
06.03.2022г. № КУВН-001/2022-68124243				
Кадастровый номер:				
16:15:181301:124				
6	Заявление в суд о взыскании порядка права собственности	данные отсутствуют		
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют		
10	Права и обязанности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признание государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отстранения право или обременения объекта недвижимости, исходя из отложения объекта недвижимости	отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОННОЙ ЭЛЕКТРОНИЗИРОВАННОЙ
ПЕЧАТЮЮЩИМ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 692572515744480351571181783445926030
Подпись: М.П.
Действителен с 21.03.2021 по 23.06.2022

Идентификатор: 692572515744480351571181783445926030
Подпись: М.П.
Действителен с 21.03.2021 по 23.06.2022



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

[illegible]

Исследования кадастра государственной регистрации недвижимости и кадастровой информации

Экспертное заключение от 05.05.2022 г.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.05.2022, поступившего из расписания № 05.05.2022, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Сведения об объекте недвижимости			
Лист № 1 из 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Итого листов выписки: 5
05.05.2022г. № КУИИ.001/2022-08101594			
Кадастровый номер: 16:15:181301:025			

Номер кадастрового листа:	16:22:220101
Дата привнесения кадастрового номера:	22.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Исходный номер 3-415 22.10.2010 Верхнеуральский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БПН, Кадастровый номер 16:15:300000:0.171 26.11.2010 ФГИС ИУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:170301:165 26.11.2010 ФГИС ИУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000:00070050, Учетный номер 16-16-11001:22008-36-5; Инвентарный номер 3-415
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхнеуральский муниципальный район, Шелито-Зиме сельское поселение, сельскохозяйственное товарищество «Красный Восток», №1Е
Площадь, кв.м:	19,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Участок дом №3
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.	38084,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Описание:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 - 1. Сведения о расположении помещений, машин, мест на этаже (планы этажей), отсутствуют

Выписку в полном объеме предоставил



Примосский отдел ГБУ МОА в г. Казань, ул. Демосфеевская, 48
 Уполномоченный: С. А. П. А. П.
 01.05.2022 12:00:00

Подпись	М.П.	Подпись, Фамилия
Секретарь	Секретарь	Секретарь
Секретарь	Секретарь	Секретарь

Лист 2

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5
06.05.2022г. № КУВР-001/2022-68101894			
Кадастровый номер: 61:15:181301:25			
Получатель выписки:			
Киреева Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени акционера Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ВЫХОД ИЗ ФОНДА
ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВО
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,
Учредитель: ООО "ЭНЕРГОИНВЕСТИКАПИТАЛ"
Получатель: А.Р. КИРЕЕВА
11.05.2022 15:08

ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН
УСЛЕННОЙ КРАПОВИЩЕВА
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат
99767787135744481515713817844492650
Владельцы: РАСПРЕДЕЛЕНИЕ
Действителен с 23.03.2016 по 23.06.2022

ИНТЕРНЕТ-ДОКУМЕНТ
ТЕНДЕНЦИЯ, РАЗМЕР

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-63101594			
Кадастровый номер:			
6	Закладные в судейском порядке при требованиях:	1615-81301125	
7	Сведения о заложенности в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правовращение и сведения о наличии поступлениях, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), отграничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
С ИСПОЛНЕНИЕМ КАДАСТРОВЫХ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сertifikaat
6076787135744-6835157118176445926059
Имя: Елена Евгеньевна ПОДПИСЬ
Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2022

БЮРО ПОДАТОК И ФИС ЕБРН



ПРИВОДЯЩИЙ В ДЕНЬ ГБУ ИОН
г. Алматы ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник

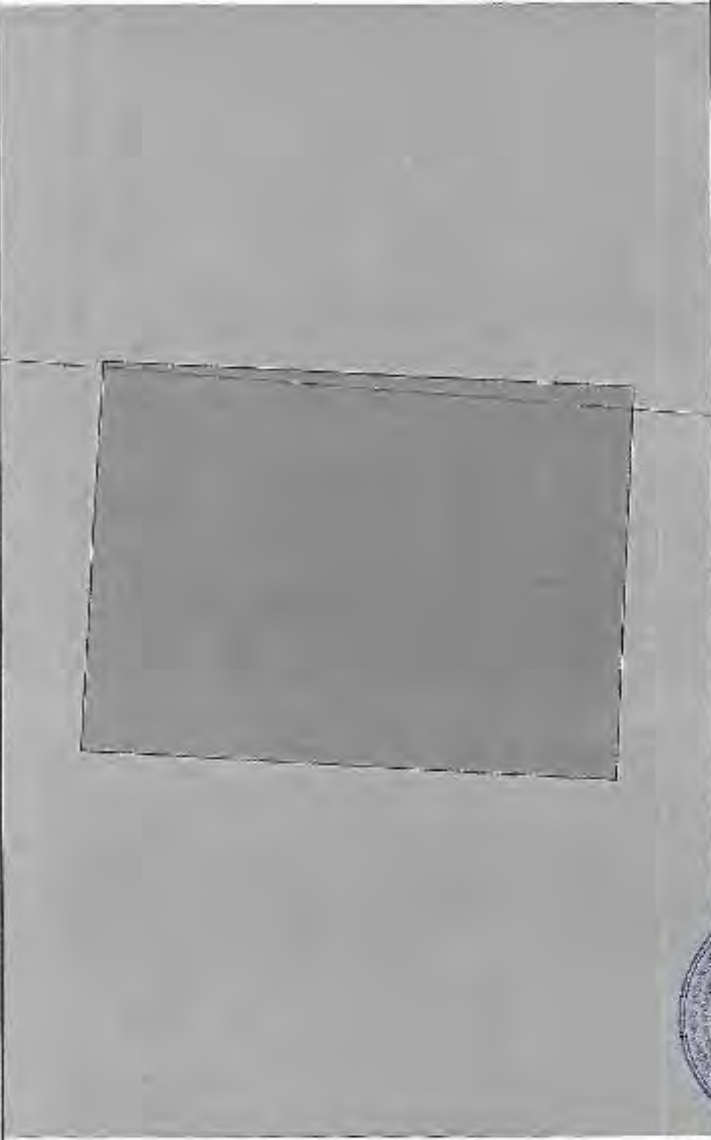
ПАТУМАРОВА А.Р.

14.05.2022

ИРИШЕВ, ЕВГЕНИЙ

Раздел 4 Лист 5

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

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ 001/2022-68/01594			
Кадастровый номер: 16:13:181301-125			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
			
Основное обозначение		Документ, подтверждающий	
Участок в собственности ООО МОН ВЛ		Участок в собственности ООО МОН ВЛ	
г. Санкт-Петербург, ул. Пискаревский проспект, д. 100		г. Санкт-Петербург, ул. Пискаревский проспект, д. 100	
Подпись		Подпись	
М.П.		М.П.	
полное наименование		полное наименование	
ООО МОН ВЛ		ООО МОН ВЛ	
ИНН 77-07-00140		ИНН 77-07-00140	
ОГРН 1077707001400		ОГРН 1077707001400	
Дата выдачи: 06.05.2022		Дата выдачи: 06.05.2022	

Федеральное агентство по управлению государственными имуществом и жилищным фондом

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Из заявления от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно записи в Едином государственном реестре недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Сведения			
Объект недвижимости			
Лист 1 Лист 1	Всего листов: 3	Всего листов: 3	Всего листов: 3
06.05.2022г. № КУВБ-001/2022-68115185			
Кадастровый номер:	16:15:181301:126		

Номер кадастрового участка:	16:22:229101
Дата присвоения кадастрового номера:	23.03.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Имеет старый номер 3-418-22-10-2010 Верхнеуральский участок. Указание по координатам деканата структурных подразделений РУПН-ЭТИ МСА ЖСКХ РТ. Кадастровый номер 16:15:000020:177; Кадастровый номер 16:15:000020:166 26.11.2010 Физлиц ФЛБЗ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:189000:00070063; Условный номер 16-16-11001/22008-580; Инвентарный номер 3-418
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхнеуральский муниципальный район, Шемангоновское сельское поселение, сельскохозяйственное товарищество "Красный Восток", №18
Площадь, кв.м:	19,3
Назначение:	Жилое
Наименование:	Гостевой дом №66
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	88984,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машин, мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "многоэтажное, ранее учтенное"
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5. План расположения помещений, машино-мест по этажу (планы этажей), отсутствуют.

Итого: 16:15:181301:126



Итого: 16:15:181301:126

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Наско разделов: 3	Всего листов выплат: 3
06.03.2022г. № КУВН-001/2022-68115183			
Содержательный номер:			
16:15:18:30:1:126			
Получатель выплатки:			
Карлолза Ирина Ивановна, действующая на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоФинестКапитал" от лица заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоФинестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

Выдана получена № ФНС ЕРН

ПРИВОЛЖСКИЙ О-ДЕН ТБУ МФЧ
г. Казань ул. Шалыпинская, 2022-08-21

Уполномоченная сотрудник
Шалыпина А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 15:44



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕНОЕ КАЛИФИЦИРОВАННОЕ	
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬ	
Сертификат	ПОДПИСЬ
99:07:251257:118835271281:6345574657	М.П.
Валентин Родригес	
Действителен с 21.03.2021 по 23.06.2022	

ИННОВАЦИЯ, КОМПАНИЯ

Лист 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 3	
36.05.2022г. № КУИИ-001-2022-68115185	
Кадастровый номер: 16:15:181301:126	

1	Правообладатель (приоритетная):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в Едином государственном реестре недвижимости, даваемые владельцами инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и адрес государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-172008/2012-541 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		16-16-172008/2012-541
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	Основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН 7716580536, ОГРН 5077746957426
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1083-75409936, выдан 02.10.2008
	Сведения об управлении залогом и о договорах управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Документ подписан	подпись
М.П. Управляющей компании "ЭнергоИнвестКапитал"	М.П.
Владимир Рязанцев	Владимир Рязанцев
Подпись: 21.05.2022	Подпись: 21.05.2022



Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"	подпись
Владимир Рязанцев	Владимир Рязанцев
Подпись: 21.05.2022	Подпись: 21.05.2022

ВЫПУСК ПОПЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченный сотрудник
НАГМОНОВА А.Р.
21.05.2022 ВРЕМЯ 15:40

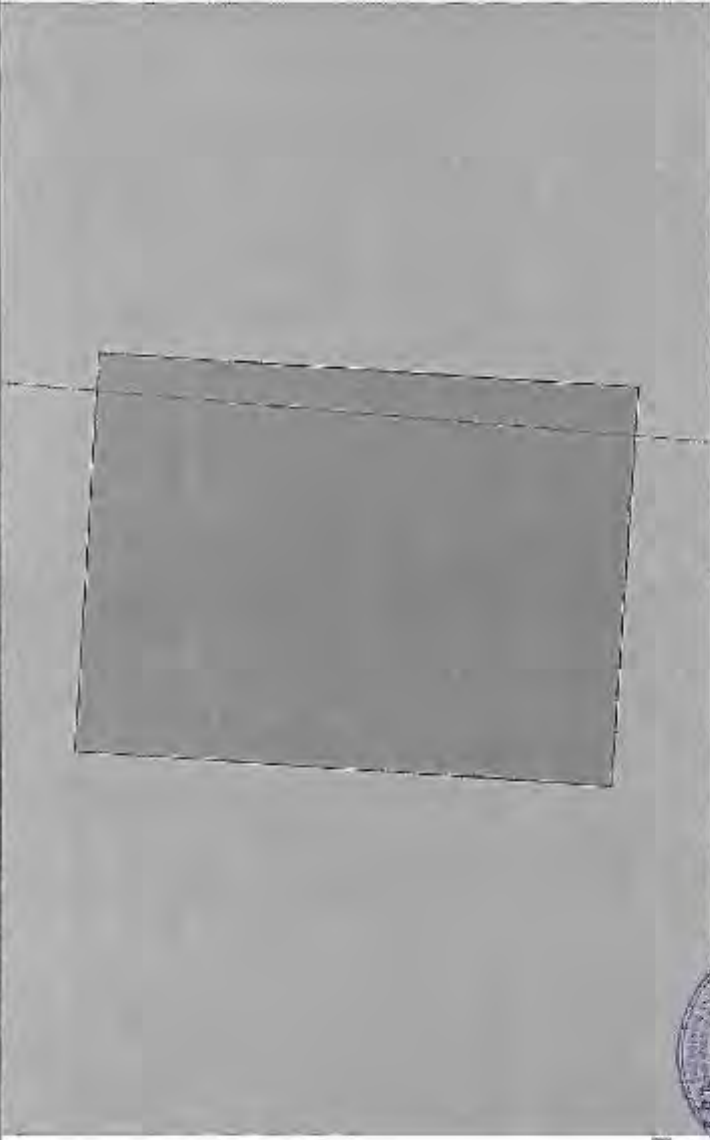


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЫБИТЕЛЕМ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Class: math Page: 10
 Date: 10/10/2023 Page: 10
 Page: 10 Page: 10

Лист 4 Лист 5

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУ-ВН-001/2022-63115185			
Кадастровый номер: 16:15:181301:126			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(их)			
			
Условные обозначения			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>Выписка подготовлена из ФНС ЕДРН</p> <p>Челябинская область, г. Челябинск</p> <p>Масляковский район</p> </div> <div> <p>Удостоверенный сотрудник государственного кадастрового учета</p> <p>М.П. [Подпись]</p> <p>Владимир Родригес</p> <p>Должность: [Подпись]</p> </div> </div>			

Выписка подготовлена из ФНС ЕДРН
Челябинская область, г. Челябинск
Масляковский район

Удостоверенный сотрудник государственного кадастрового учета

М.П. [Подпись]
Владимир Родригес
Должность: [Подпись]

2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 26

Вопрос из Единого реестра сведений об объектах недвижимости и сведений об объектах недвижимости и сведений об объектах недвижимости

Следствия об основных характеристиках объектов недвижимости

11) основании за № 001/05.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно решениям Единогласного государственного (досудебного) арбитража

Parmanen + Disc-1

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2		Всего раздаточных: 3		Всего листов приложений: 5	
05.05.2023г. № КУВ41-001/2023-67285722							
Кадатрический номер:		16:50:080208:40					
Номер кадастрового участка:		16:50:080208					
Дата присвоения кадастрового номера:		26.01.2011					
Риско присвоенный государственной учетной номер:		Кадастровый номер 16:50:080208:01:184; Учетный номер 16:50:080208:001:0063					
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Азаматгарипова, д. 171Б, кв. 38					
Площадь, м2:		52,5					
Назначение:		Жилые помещения					
Наименование:		Ква. 1/184, 38					
Номер, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 10					
Вид жилого помещения:		Квартира					
Кадастровая стоимость, руб.:		2501846,03					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, з которых отсчитывается кадастровая стоимость объекта недвижимости:		16:50:080208:29					
Взлы разрешенного использования:		данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищных помещений специализированного жилищного фонда, к жилищным помещениям жилищного фонда социального использования (по данному виду коммерческого использования):		данные отсутствуют					
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Общие сведения:		Прочие (отграничение права, ограничение объема недвижимости на объект недвижимости с заемщиками: 2 - компания застройщик)					

Особые отметки:

БЕЛОРУССКАЯ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ

THE BROTHERS FROM PEV K&N

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

4000	4.30
------	------

Улсын төсвийн санхүүгийн газар

2007-08-14

H. C. 2022 BREW 74.42M

5

[illegible]

CONCLUSIONS

Comment: 199/6/75/13774-M-A5 155/138/78348/0692)

Полное имя: **Роза**
 Идентификатор: **22.07.2024 | 100 | 100, 2022**

Данные	
Помещение	
или объект недвижимости	
Дист. № 2 раздела I	Всего листов раздела I, 2
06.05.2022г. № КУ ВП-601/2022-67945722	Всего листов раздела I, 2
Квартальный номер	16-50-080208-60
Получатель заявления	
Корнилова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Высшего органа собрания участников ООО "Управляющая компания "Эверг-Навигатор" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Эверг-Навигатор" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524	

ОБЛАСТЬ ПЕТЕРБУРГ И.О.Ф.И.С. ЕПРН

ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ "МФУ"

г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

У ПОДПОМОЩНИКА ГОТОВИТЕЛЯ

ГОСУДАРСТВА А.Р.

№ 11-05 2022 ВРЕМЯ 14.43 МЛ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕТОВЫМ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ: 82.872573.027-МФУ
ПОДПИСАТЕЛЬ: БУРМАНОВ
ДЛЯ ПОДПИСАНИЯ: 20.05.2022 г. 14.43

Типичны для Единого государственного регистра недвижимости и зарегистрированных прав на объекты недвижимости

Следующие варианты контрольных заданий

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов записей: 5
06.05.2022г. № КУ/04-08/12022-070955722		
Календарный номер: 16-50-080208-60		

1	Правовая база (принадлежность):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд, ликвидности "Шалопи"
2	Имя, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/145/2011-005 07.06.2011 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-005
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 31.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН 7716380524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Взыскания и доли участия в Гравиде доверительным управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Шалопи", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом ликвидности "Шалопи", выдан 23.07.2008
	сведения об установленном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен инаемодателем ипотекой:		данные отсутствуют

11-11-2010 10:00 AM

ТРЕБОВАНИЕ: отделить ТБУ от

Б. КАЗАНЬ - УЛ. ПЕТЕРБУРСКАЯ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

ANNAMMA A.P.

Atty. Gen. 2022 BREVET 44, 45

[illegible]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

электрической энергии

CBS TELEVISION SYSTEMS INC.

Corporate Office • 9700 Wilshire Blvd., Suite 1600 • Beverly Hills, CA 90210
Telephone: (818) 357-1000 • Fax: (818) 357-1001

Journal Pre-proof

1000

Лист 4

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
Сб. № 2022г. № КУВН-001/2022-67955722				
Кадастровый номер				
16:05/004/2018/00				
6	Заявлено в судебном порядке и/или требование:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя, если есть личный представитель:	данные отсутствуют		
10	Права-привилегии и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений в проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		



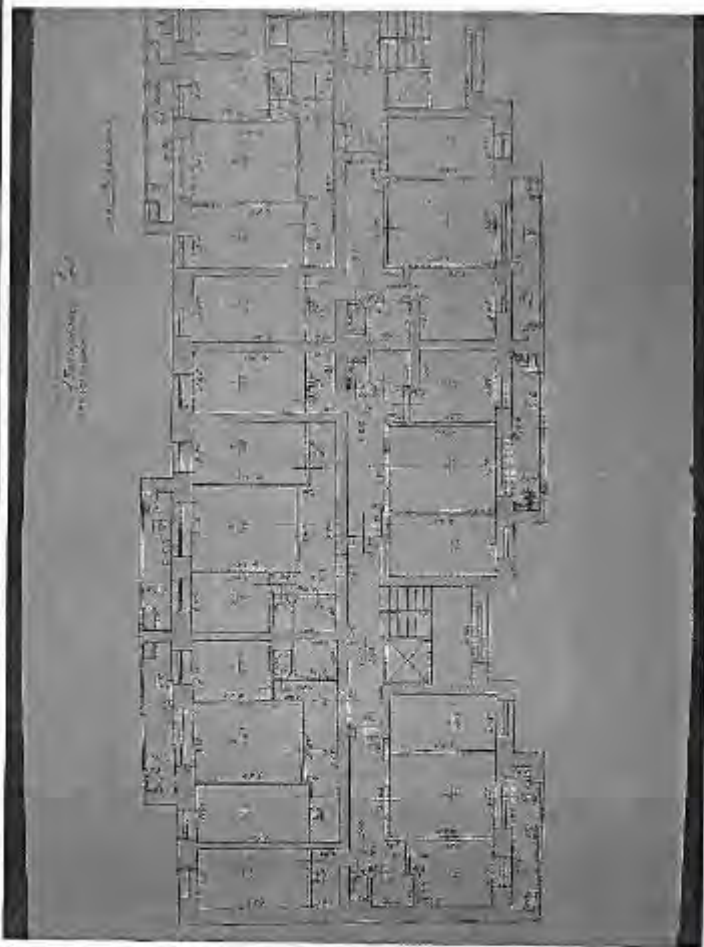
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРВИС О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат 00007527452-АД Владелец: Росреестр Действителен с 21.03.2021 по 23.09.2022	

Раздел 5 Лист 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (или на этаже):

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВМ-05/2022-67953722			
Кадастровый номер: 16:50:080208.60			
[Номер этажа (этажей): 10]			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Масштаб: 1:100

Примечание: выписка подготовлена на основании данных Единого государственного реестра недвижимости

г. Казань, ул. Шейнгарская

Уполномоченное лицо: [Подпись]

Итого: 16.05.2022



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СПЕЦИАЛЬНО СЕРТИФИЦИРОВАННО

Сертификат: 78-877571257-МБ
Бюро: Федеральное бюро
Действителен с 23.05.2021 по 23.05.2022

Инициалы, фамилия

Лист 2

Поощрение			
или объекты недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1/2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.03.2022г. № КУВИ-001/2022-67959762			
Квартальный номер:			
16.30:030208±63			
Получатель выписки:			
Корсакова Ирина Ивановна, действующая(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени зачинателя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716380574			

ОТДЕЛ ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ

ПЕРВОУСТЬРЕМСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД МОСКВА

ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИТЕЛЯ ДОКУМЕНТА

Уполномоченный: ГОЛУБНИК
НАУМАНОВА А.Р.
12.05.2022 ВИННИЧЕНА



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ № 1
Сертификат № 1757-МД-157 / 08.08.44050504
Подписано: 06.03.2022
Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2024

инициалы, фамилия

Раздел 2. Анализ

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

Сведения о зарегистрированных правах

Поиск			
Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 5	
Лист № 1 из 5	Кадастровый номер: 16:50:0802008:163	Исходная выписка: 3	
00.05.2022г. № КУВ И-001/2022-67959762			
Кадастровый номер:			

1	Приспособлен (для обременения):	1.1	Закрывать паспорт инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 16-16-01/145/2011-004 07.06.2011 09:00:00
4	Сведения об объекте недвижимости: государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
8	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
8.1	Идентификация:		
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 09:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-004
	срок, на который установленно ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия до 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоинвестКапитал", ИНН: 77-0580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Наличие в документах и Приказе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, датой 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", датой 28.12.2010
	сведения об осуществлении залогом и и аналогичных ограничений залога, если договор заключен для управления недвижимостью:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении залогом и и аналогичных ограничений залога, если договор заключен для управления недвижимостью:		данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сгенерировано: 09.05.2022 14:44:00	Идентификатор документа: 163
Добавлено: 09.05.2022 14:44:00	Идентификатор документа: 163

0123456789 10111213141516171819



Д. П. ТАБАКА, канд. техн. наук, зав. кафедрой

В ПОДПИСАНИИ И ПЕЧАТИ
Генерального директора

14-05-2022 DEER 14.45 HD

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

CONFIDENTIAL - FOR OFFICIAL USE ONLY

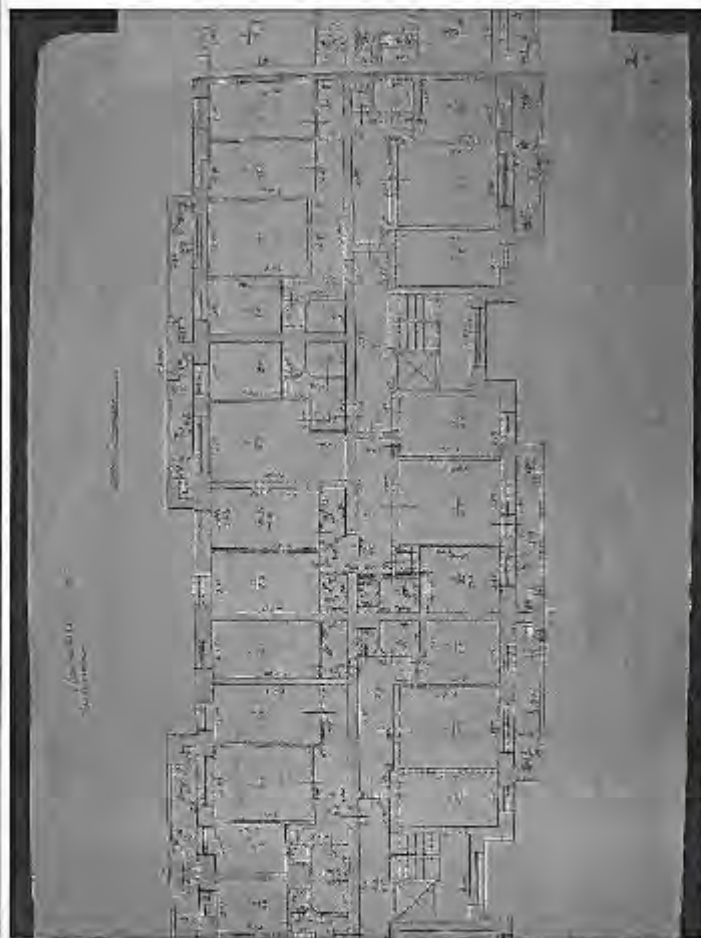
Copyright © 2012 by John Wiley & Sons, Inc.
All rights reserved.
Published online 2012 in Wiley InterScience (www.interscience.wiley.com). DOI: 10.1002/anie.201200000

Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 03/06/2012

Высказываясь на Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных в нем зданиях, на объект недвижимости

План расположения помещений, зашифровано местонахождением (плане 00000000)

Помещение			
вкл. объекты недвижимости			
Лист № 1	раздела 5	Земельный участок № 1	Всего заделано: 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67950762			Всего листов выдано: 5
Служебный номер: 16:50-080208 163			
			№мер этапа (этажей): 2



864780X 00000000

Macmillan 1

~~SECRET~~

2025 RELEASE UNDER E.O. 14176

Д. В. УШАКОВ А. Р.

44 CD 2022 BREMER 44-45 ANT.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Ученый и педагог

Copyright © 1997 by John Wiley & Sons, Inc.

23.06.2022

www.elsevier.com/locate/jmb

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
от министерства экономического развития РФ

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение от 05.05.2022, сообщаем, что сведения из Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Наименование			
Объект недвижимости			
Лист № 1, разд. 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022Е. № КУВН-001/2022-67841416			
Кадастровый номер: 16:50/080208/164			
Номер кадастрового квартала: 16:50/080208			
Дата внесения кадастрового номера: 26.01.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50/080208/01/03; Условный номер 16:50/0530152001/0071			
Местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авиаторов, д. 171Б, кв. 46			
Площадь, кв. м: 53,2			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: Квартира 46			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 2			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 2535203,97			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50/080208/29			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилищным комплексам несамого дома со двора жилого использования или несамого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с размещением: 2. доверенные кандидаты.			

Выписка подготовлена из ФИС ЕГРН

Исполнитель: отдел ГБУ МФИ в РТ
г. Казань, ул. Петербургская, 230

Уполномоченный сотрудник
Батурина А.Р.
"11" 05.2022 Времени нет

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ГЛАВНОМУ СЕРВИСНОМУ	Инициалы, фамилия
Сертификат: 9938720787.МФД Выдан: 01.05.2022 Действителен: с 01.05.2021 по 01.05.2032	

Гомогенное			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
64.05.2022г. № КУ ВР-001/2022-6794/416			
Кадасстровый номер:		16:50/0802038/164	
Получатель выписки:		Криштоф Ирина Ивановна, действующий(ся) на основании документа "Положение Внесогласованного об общем собрании участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя	
		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У.	
		Закрывать паспорт внесением в Единый федеральный реестр недвижимости "Сведения" 7716160324	

ЗЕРНОВАЯ ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНЦ ЕГРН

ПРИПОЛЖЕНІЯ ОТДЕЛА ГБУ МОП ВРГ
С. КАЗАНЬ УП. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 48.

ВЕРХОВНОЕ СЕДИЩЕ СЪДА
БАЛКАНСКА А.Р.
11.05.2012 БРЕНО 14.29 МК



ДОКУМЕНТ ПОДЛИСАН
ОБРАЗЛОЖЕНИЕ
ПОСРЕДСТВОМ КОМПЬЮТЕРА

Лист 2 Лист 3

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

Сведения о залоге, ипотечных кредитах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВ41-001/2022-67941416			
Календарный номер: 1650080208164			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и взыск государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-01/145/2011-007 07.06.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	залог		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:		07.06.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-007
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023
	основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКалитас", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077346957426
			Изменения в документах в Едином государственном реестре недвижимости Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости 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

ИННОВАЦИОННАЯ ФИРМА

ПРИВАТНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ ФОНД РИ
КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 21

Уполномоченный сотрудник
ИПТОВАЯ А.Р. О
11.05.2022 Према/И. ЗМП

ДОК УПР ИТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ СЕРТИФИКАТ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ ИЗДАТЕЛЬ: РОССИЯ Действителен с 25.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

ВЫДАЧА ПОЛИЦЕИ НА ФНС ЕТРП

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ ОТДЕЛУ ТЕХНИЧЕСКОГО
С. И. А. 349406. УПРАВЛЕНИЕ ВУЗОВСКИМ, 20

УПОМОЩЕННИМ ПОЛУЧАТЕЛЕМ
НАГИБОВА А.Р.
11-05-2023 ВРЕМЯ 14:30МН



Источники информации о развитии

НАГЛЯДНО А. Р. 11-00 0023 ВРЕМЯ 14.20 МД

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

REVIEWS BY JONATHAN KATZ

Journal of Interpersonal Violence 27(15) 1007-1024

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 111–117

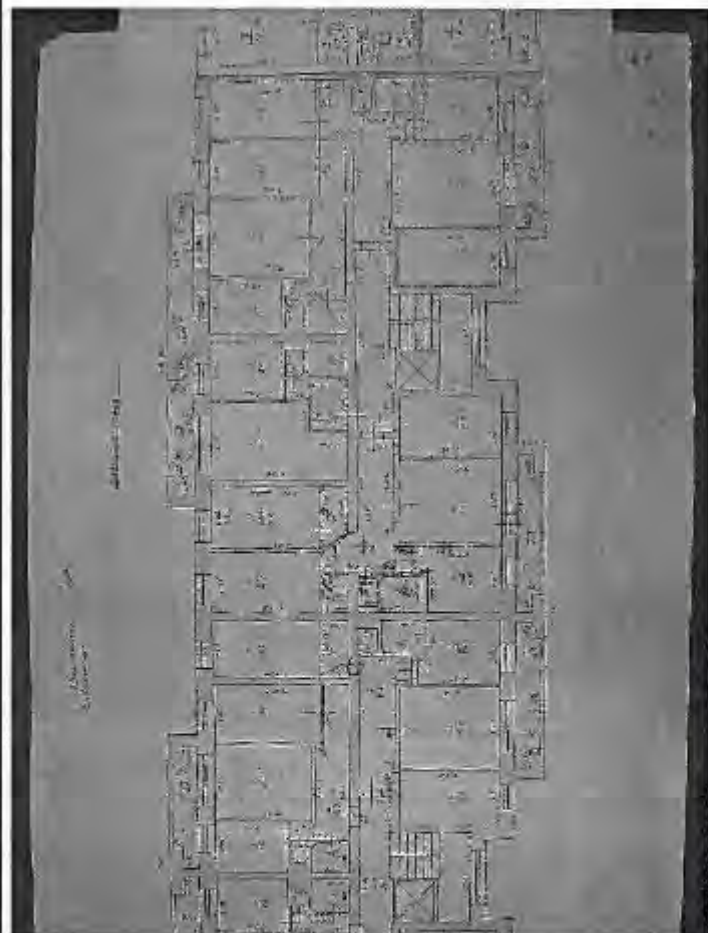
Collection: 23.09.2021 no 13.00.3072

Раздел 5 Лист 5

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

План расположенных помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещения			
влад. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУЗБ/001/2022-67941416			
Квартальный номер: 16.50.080208.164			
Помещение (помещений): 2			



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕ

Масштаб: 1:100

ПРЕДВЫПУСКНОЙ ОТЧЕТ № 1779-ОН

г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 166

Уполномоченный сотрудник

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ А.Р. Ш

11.05.2022 ВРЕМЯ 14:30



ПОДПИСЬ ВЫПУСКНОЙ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ

Сертификат № 67941416
Владельца: ООО «Шпало Сербус»
Действителен с 20.03.2021 по 20.06.2022

ПРИНЦИПЫ РАБОТЫ

Лист 2	
Подписание	
вид объекта недвижимости	
Лист №2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
06.06.2022г. № КУИЦ-06/2012-67998835	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	Всего листов выписки: 2
16:50/080208:179	
Получатель выписки:	
Куртцова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоБизнесКлима" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоБизнесКлима" Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, и "Шалыпин", 7716580524	

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ПРИКАЗЫВАЮЩИЙ ОТДЕЛ ГБУ ИФ
г. ДАВРИЯ УП. ПЕТЕРБУРГСКОЙ
Уполномоченный сотрудник
Лисовский А.Р.
"11.06.2022" ВРЕМЯ 14:54 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРИЙНЫЙ №: 010008007524
Содержит: 954775428744415671007934290209
Запрос: Перевод
Дата подписания: 23.06.2021 10:25:05Z

Инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 3

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

Помещение			
вн объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001-2022-67999835			
Кадастровый номер: 16:503080208-179			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Дивидент"
2	Вид, номер, дата и номер государственной регистрации прав:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/145/2011-003 07.06.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	07.06.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/145/2011-003	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023	
	наименование государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерджи Капитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746957426	
	права и обременение объекта недвижимости:	Умощнение и доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Дивидент", № 2, выдан 28.12.2010	
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Дивидент", выдан 28.12.2010	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении, залогах и в договоре залога, залогах, если таковой является, заложен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



Федеральный центр технического регулирования
г. Москва, ул. Дегтярская, 34

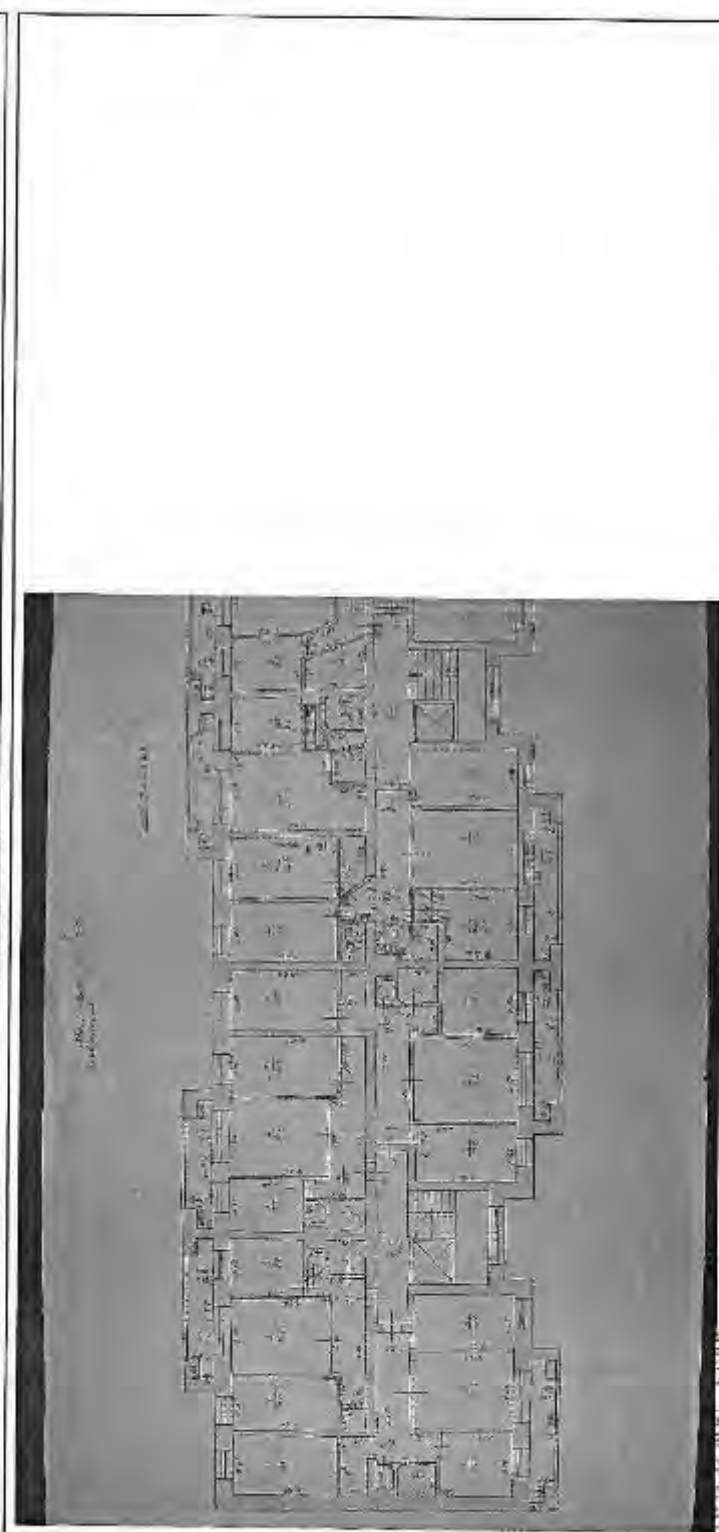
Уполномоченная организация по предоставлению сведений из Единого государственного реестра недвижимости
Балашов А. В. 2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
Сертификат: 8997457153746611571230754-052659
Идентификатор: 179 03 2023 по 28.12.2023

Лист 5 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН/001/2022-67999835			
Кадастровый номер: 16:50:080208:179			
Номер этажа (этажей): 3			



Масштаб: 1:1000

Приведены в соответствие с планом

С. Казань УЛ ПЕТРОВСКАЯ

УЛ ПРОМЫШЛЕНАЯ СОТРУБНИК

НАТУРАЛЬНЫЙ А.Р. Ш

11.05.2022 ВРЕМЯ 14:33М

полное наименование помещения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕТЛАНА СЕРБИШВИЛИ

Свидетельство о регистрации № 50/05/2022-67999835

Знаком: Подпись

Действителен с 23.05.2021 г. по 05.05.2027

ИННОВАЦИОННАЯ

Лист 2

Подписание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 из числа 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-67946609			
Классификация номера			
16:50-080208-183			
Получатель выписки:			
Корпорация Ирина Ивановна, действующая на основании документа "Принятие Владельцами общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			



ВЕРИКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕТР
 ПРИКАЗЫВАЮЩИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФ
 С. КАЗАНЬ 10.05.2022
 Уполномоченный сотрудник
 Натальева А.Р.
 11.05.2022 17:00:44

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕТЛОТОВАРОВА А.А.
Свидетельство № 7571257-МДК15713812834329865
Выдано: 16.05.2022
До окончания срока действия: 04.05.2023

ВЫПИСКИ, ФАМИЛИИ

Раздел 2 - Лист 1

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение:			
вид объекта недвижимости			
Лист №: раздел 2	Всего листов: раздел 2: 2	Всего листов: раздел 2: 2	Всего листов: раздел 2: 5
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-63949609			
Квартальный номер: 1650-0802/08-183			

1	Грекобладите (Грекобладите):	1.1	Закртыя павой инвестыцыйны фонд педэкспертны "Шалон"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая павола собственности 16-15-01/1452011-006 03.06.2011 09:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Вопросы отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 09:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-03/1452011-006
	срок, за который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 507776957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения к Прямому доверительному управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом педэкспертны "Шалон" и дополнения к Прямому доверительному управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом педэкспертны "Шалон", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Прямой доверительный управленя Закрытым паевым инвестиционным фондом педэкспертны "Шалон", выдан 23.07.2008
	сведения об управлении залогом и о договоре утраления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
			данные отсутствуют

Лист 4

Пояснение				
вд объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2/2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 5	
06.05.2022г. № КУБ-А-001/2022-67949609				
Кадастровый номер: 16:50-0802004:183				
6.	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют		
7	Сведения о возмещении з отношении зарегистрированного праве	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правопритязания и сведения о наличии установленных, но не реализованных действий с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки с отпущением объекта недвижимости:	отсутствуют		

выписка получена из ФНС ЕТР

Должностное лицо ГБУ МФУ
г. Казань на Петербургской

Уполномоченный сотрудник
Исмаилов А.Р.
14.05.2022 12:44:44



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ
Судебная коллегия по гражданским делам Казанский районный суд Дело № 16-05-0802004-183 14.05.2022

Инициалы, фамилия

289687

16-АН

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

КРАЙНОВ ПОСРЕДСТВО ПОД ПЕЧАТЪЮ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРАЦИИ И СЛУЖБЫ В АРХИВ
ПРЕДМЕТ: БУХГАЛТЕРСКИЕ СЧЕТЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ РЕГИСТРАЦИИ, СЧЕТЫ В СЛУЖБЕ И БУХГАЛТЕРСКИЕ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи:

"09" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.08.2014

№3/14-37

Субъект (субъекты) права: Владетель инвестиционных паев

- Владетель инвестиционных паев Закрытого публичного инвестиционного фонда «Инвестиционный фонд «Шатин» под управлением ООО «Управляющая компания «Энергоинвест-Казань», данные о которых устанавливаются на основании данных выданных сведений государственного реестра и реестра установившихся инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре установившихся инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев

Вид права: Община долевой собственности

Объект права: Здание (Континентально-промышленный пункт), назначение: нежилое, общ. площадь 693,3 кв. м, инв.№ 14954, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тюльганова, д.9

Квартальный (или условный) номер: 16-50-080119-71

Существование ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) от сентября 2014 года сделан запись регистрации № 16:16-00051/2014-08

Регистратор

Аруаманова Э.И.

Подпись

Серия 16-АН

289687



Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности

структурных подразделений РГТУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Дизель-генераторная

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН				
Район	ВЕРХНЕУСЛУНСКИЙ				
Муниципальное образование	тип	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН			
	наименование	ВЕРХНЕУСЛУНСКИЙ			
Населенный пункт	тип				
	наименование				
Улица (пр-т, пер., шоссе, бульвар и т.д.)	тип				
	наименование				
Номер дома					
Номер корпуса					
Номер строения					
Литера	II				
Иное местоположение	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛУНСКИЙ Р-Н, ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛУНСКОГО РАЙОНА РТ, ВЪЕЗД р.п. ТЕРЬКИ КАМСКО-УСТЬИНСКОГО РАЙОНА РТ.				
Инвентарный номер	3-410				
Кадетровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56	
	A	B	B	Г	Д

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал

Сведения об объекте учета занесены в Единый государственный реестр недвижимости

№ 8, 12, 2010

№ 183

№ 16:15:000000:0:183

Подпись: Назмутдинова Р.Г.

(Подпись, Ф.И.О. государственного служащего/лицензионного лица)

Паспорт составлен по состоянию на « 22 » октября 2010 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

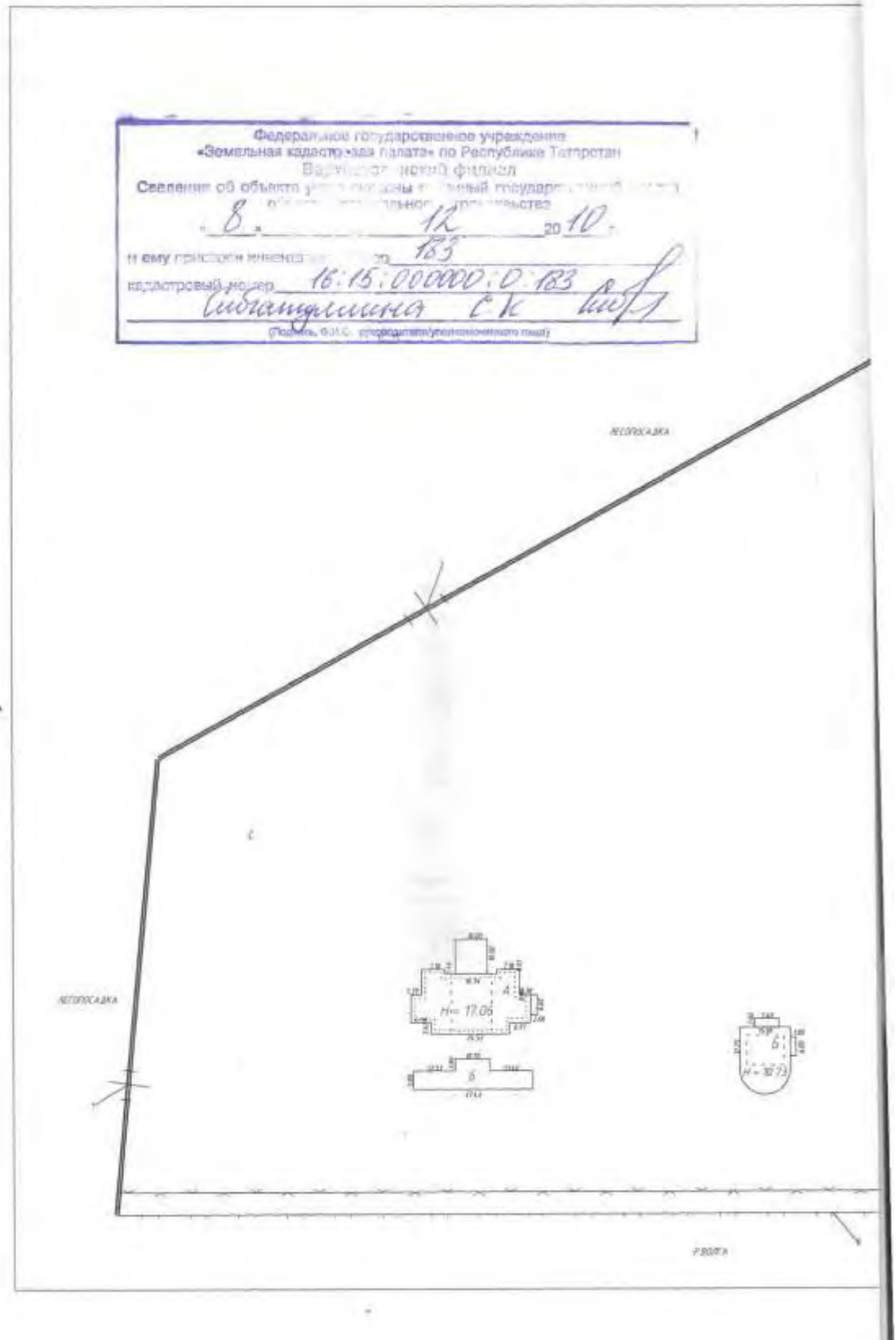


Руководитель

М.П.

(Назмутдинова Р.Г.)

(Фамилия И.О.)



IV. Общие сведения

Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов:
Наличие проектно-сметной документации: не имеется
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____
Примечание: 1.Изменение литеры произошло в целях упорядочения объектов.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0067
Литера	Г

VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
П	Дизель-генераторная	4,48*6,95	31,1	3,00	93

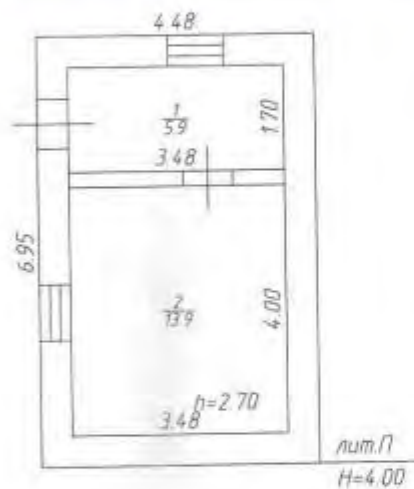
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА лит.П

нас. пункт _____ р-н Верхнеуслонский
улица _____ дом № _____
иное местоположение: Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, заповедные земли
Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал

Сведения об объекте учета: площадь участка _____
8 кв. м, 12 кв. м, 10 кв. м

и ему присвоенный кадастровый номер: 183
подпорный номер: 18:15:000000:0:183
Сибатудинова С.К. Виза
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)



Верхнеуслонский участок/Управления по координации			
деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов М.С.	<u>ХС</u>	22.10.10
Проверил	Назмутдинова Р.Г.	<u>Назм</u>	
Принял			
Копировал			
Масштаб 1:100			

22 *Journal of Management Inquiry* 18(1)

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Эксперт: П Год постройки: 2005 Число этажей: 1 Сборник № 2
Группа капитальности: Вид внутренней отделки: простая Таблица № 323

№	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов по пар.	Износ в %	% износа в % износа в %	Текущий изм. износ в %	
										элементов	в строении
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бетонный блочный	трещины	7	1	7	5	0,35		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпич 0,50	искл. трещины	34	1	34	5	1,7		
	б) перегородки		кофрам	искл. трещины	0	0	0	0	0		
3	перекрытия	черепичное	ж/б плиты	прогибы балок	12	1	12	5	0,6		
		межэтажное									
		подвальное									
4	Крыша		цинкованное железо	протечки, просветы	5	1	5	5	0,25		
5	Полы		цементные покрытые плиткой	стертость	9	1	9	5	0,45		
6	Проемы	оконные	2 створные	волосные трещины	7	1	7	5	0,4		
		дверные	простые	волосные трещины			0		0,0		
7	Отделочные работы	наружная									
		внутренняя	штукатурка оск. побелка	загрязнение	1	1	1	5	0,05		
лестницы и входы					0	0	0	0	0		
8	Самостоятельные и электро-технические устройства		отопление								
			водопровод		0	0	0	0	0		
			канализация		0	0	0	0	0		
			гор. водоснабжение								
			ванны								
			электро-освещение	центральное	14	1	14	5	0,7		
			насосное оборудование								
			нижесл. оборудование								
			электроразъемы								
			телевидение								
			сигнализация								
			музопроигрыват.								
			радио		0	0	0	0	0		
			телефон								
			вентиляция								
			лифты								
9	Прочие работы		огреться	трещины	11	1	11	5	0,55		
Итого					100	X	100	X	5	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{5,00 \cdot 100}{100} = 5 \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

**Отчёт №1779-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
Стр. 255/299**

XIV. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]





Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности

структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

ДОМ ОХРАНЫ

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ	
Муниципальное образование	тип	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
	наименование	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	О	
Иное местоположение	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ Р-Н, ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА РТ, ВБЛИЗИ р.п. ТЕНЬКИ КАМСКО-УСТЫНСКОГО РАЙОНА РТ	

Инвентарный номер	3-411				
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56	
	А	Б	В	Г	Д
					Е

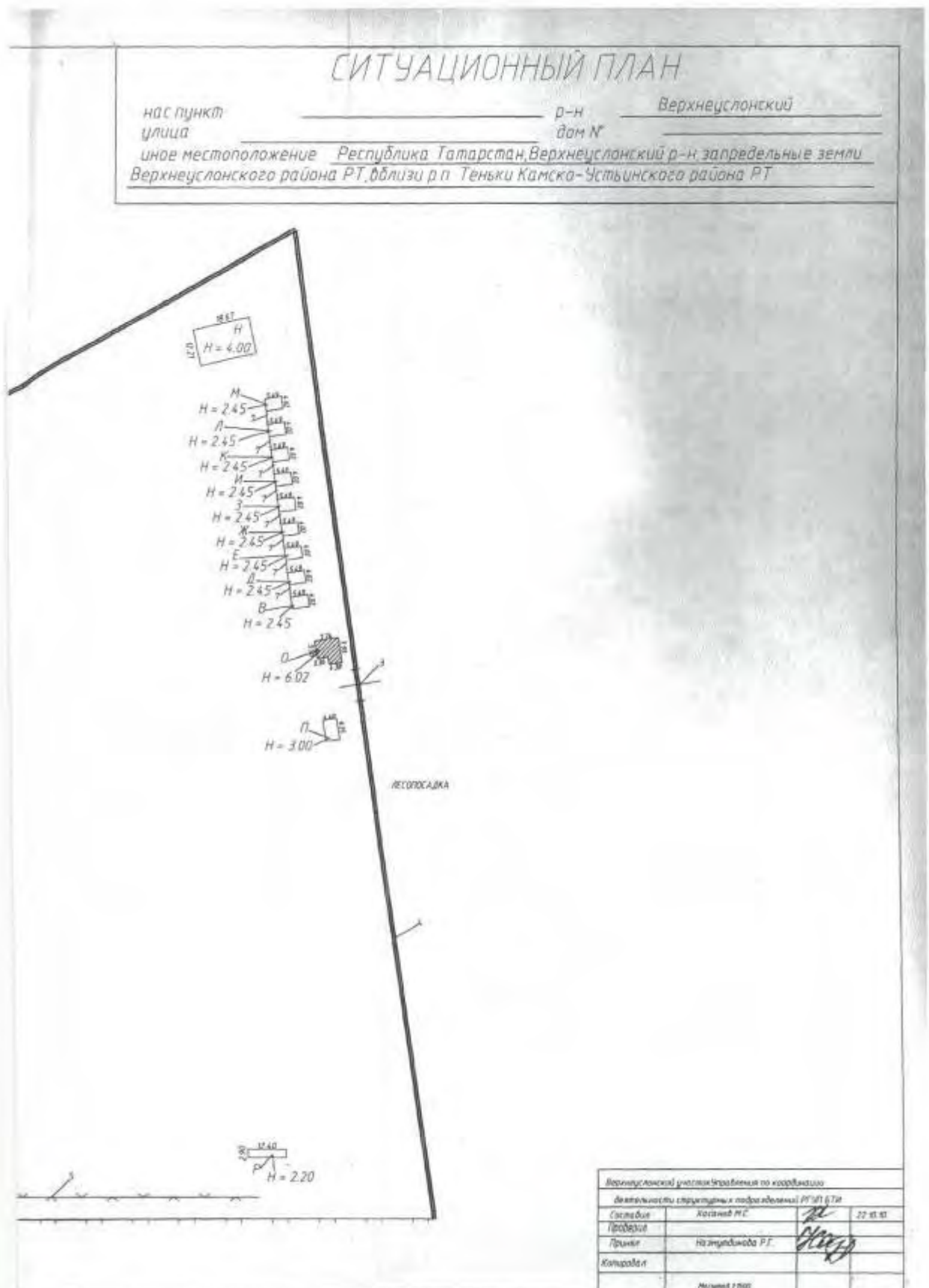
Федеральное государственное учреждение
«Федеральная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал
Сектор учета недвижимости и кадастрового учета
Земельный участок № 16:15:000000:0:181
Дата учета 10.10.2010
Инвентарный номер 181
Подпись: Назмутдинова Р.К.
(подпись, Ф.И.О. уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на « 22 » октября 2010 г.
(указывается дата обследования объекта учета)



Handwritten signature

(Назмутдинова Р.Г.)
(Фамилия И.О.)



IV. Общие сведения

Назначение: нежилое

Использование: по назначению

Количество мест (мощность):

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов:

Наличие проектно-сметной документации: не имеется

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № _____ дата _____

Примечание: 1.Изменение литер произошло в целях упорядочения объектов.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0066
Литера	A5, а8

VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
О	ДОМ ОХРАНЫ	$5,55 \times 7,74 + 2,38 \times 4,65$	54,0	3,05	165
		$5,55 \times 7,74$	43,0	2,97	128
	БАЛКОН	$2,17 \times 4,15$	9,0		
		ИТОГО:			292

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Дата

О

Год постройки

2005

Число этажей

2

Сборник №

1

Группа капитальности

II

Вид внутренней отделки

простая

Таблица №

51

№	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов по пр.	Износ в %	% износа к среднему	Текущие изм. износ в %		
										элементов	в строении	
1	Фундаменты		бетонный блочный	трещины	17	1	17	5	0,85			
2	а) стены и их наружная отделка		кирпич 0,60	цели, трещины	34	1	34	5	1,7			
	б) перегородки		кирпич 0,15		0	0	0	0	0			
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	протиты балок	10	1	10	5	0,5			
		междуэтажное	ж/б плиты									
		надподвальное										
4	Крыша		оцинкованное железо	протечки, просветы	7	1	7	5	0,35			
5	Полы		цементные покрытия плиткой	стертость	10	1	10	10	1			
6	Проемы	оконные	2 створные	волозные трещины	6	1	6	10	0,6			
		дверные	простые	волозные трещины			0		0,0			
7	Отделочные работы	наружная										
		внутренняя	штукат. стен, побелка, окраска	загрязнение	8	1	8	10	0,8			
		лестницам и входам			0	0	0	0	0			
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	автономное									
		водопровод	центральное		0	0	0	0	0			
		канализация	центральное		0	0	0	0	0			
		гид. водоснабжение										
		ванны										
		электро-освещение	центральное	порезание приборов	4	1	4	5	0,2			
		газоснабжение										
		напольные электроплиты										
		телевидение										
		сигнализация										
		мусоропровод										
		радио			0	0	0	0	0			
		телефон										
		вентиляция	вентиляция									
		лифты										
9	Прочие работы		отмостка	трещины	4	1	4	5	0,2			
Итого					100	X	100	X	6,2	X		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{6,20 \cdot 100}{100} = 6,2\%$

[illegible]





Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

КОНЮШНЯ

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН				
Район	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ				
Муниципальное образование	тип	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН			
	наименование	ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ			
Населенный пункт	тип				
	наименование				
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип				
	наименование				
Номер дома					
Номер корпуса					
Номер строения					
Литера	Н				
Иное местоположение	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ВЕРХНЕУСЛОНСКИЙ Р-Н, ЗАПРЕДЕЛЬНЫЕ ЗЕМЛИ ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО РАЙОНА РТ, ВЕЛИКИЕ ТЕНЬКИ КАМСКО-УСТЫНСКОГО РАЙОНА РТ				
Инвентарный номер	3-409				
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56	
	А	Б	В	Г	Д

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал

об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости

26.11.2010

инвентарный номер 173

кадастровый номер 16:15:000000:0:173

Наименование: Конюшня

(Подпись, Ф.И.О. руководителя территориального отдела)

Паспорт составлен по состоянию на 22 октября 2010 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)



Над

(Назмутдинова Р.Г.)

(Фамилия И.О.)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА Лист № _____

насел. пункт _____ р-н _____ Верхнеуслонский
улица _____ дом № _____
иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, за пределами земли
Верхнеуслонского района РТ, близ д.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ

12.21

10.97

18.67

8.69

лит Н
Н=4.00

государственный участок
«Земельная кадастровая палата» по Республике
«неуслонский филиал»
Специально об объекте
и внесены в Единый государственный
капитал

16.14.2010

номер 173

16.15.000000.0.173

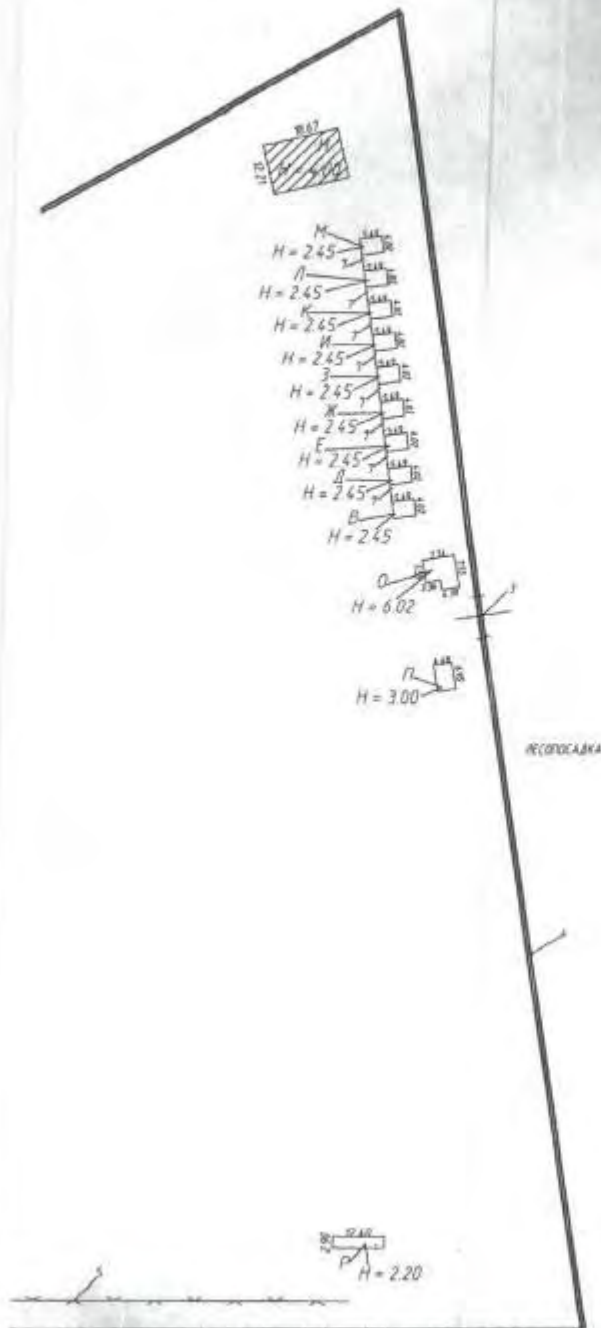
Субботина Р.К.

0.000000.0.173

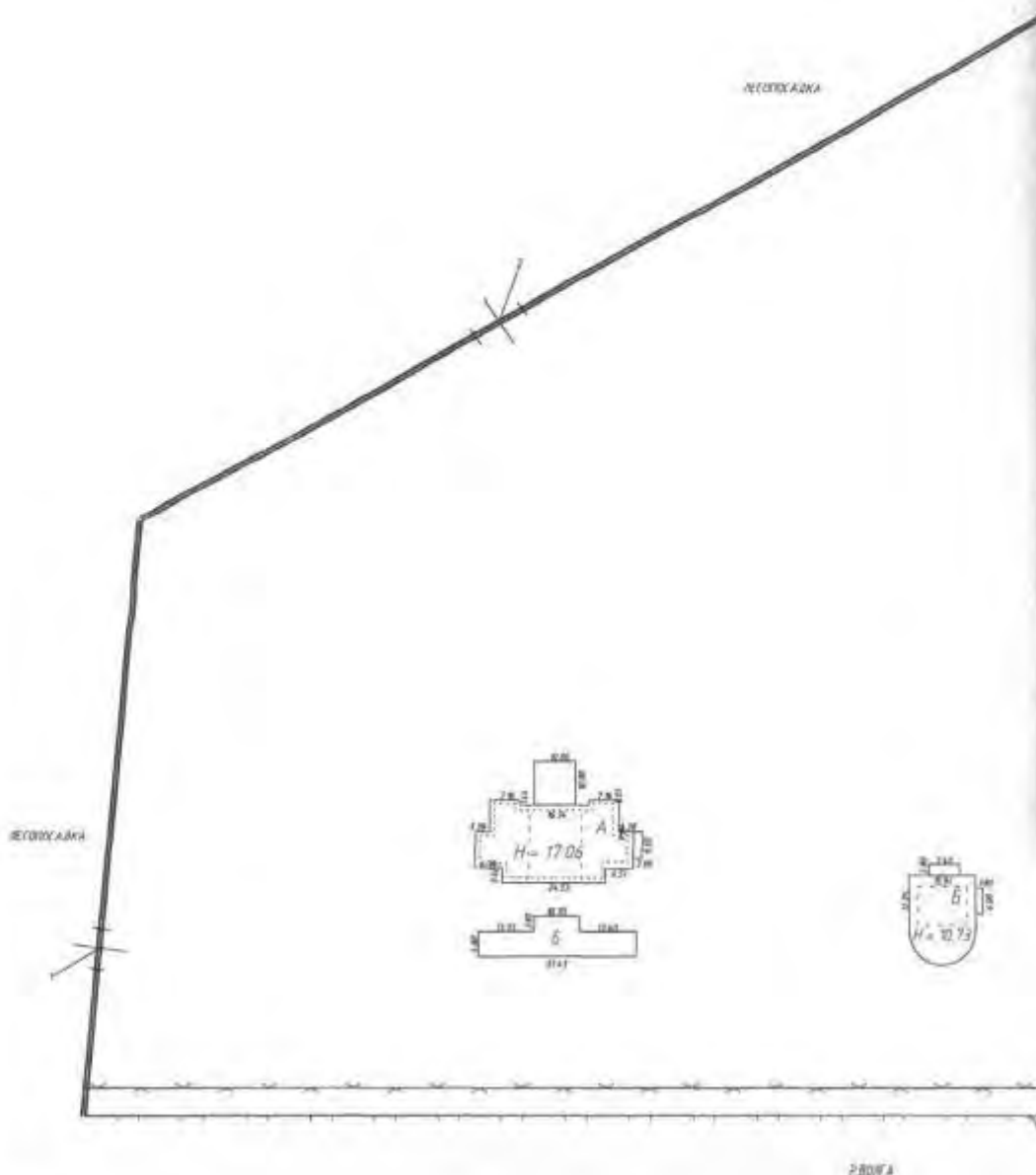
Верхнеуслонский участок управления по координации			
деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов Р.С.	20	22.10.10
Проверил	Назмудинова Р.Г.		
Принял			
Копировал			
Регистрация в ЮУ			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

на пункт _____ д-н _____ Верхнеуслонский
улица _____ дом № _____
иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский д-н, заповедные земли
Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ



Верхнеуслонский участок/здание по координатам			
Деятельности структурных подразделений РГ УГБ ТН			
Составлен	капитан И.С.	22	22.10.11
Проверен			
Принят	по актуальному РТ		
Контроль			
Масштаб 1:100			



Объявления по аналогам земельных участков

Участок 13,5 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

4 814 074 за сотку

8 958 745-65-46

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Альтера

Агентство

На Авито с ноября 2012

Реквизиты проверены

ALTERA

Подписаться на прод

Сообщения

Участок 4,7 сот. (ИЖС) 12 000 000

Aidar

8 986 910-94-65

Написать сообщение

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27

Площадь Тукая 11–15 мин.

Суконная слобода 16–20 мин.

Кремлёвская от 31 мин.

Скрыть карту

Уточните причину

Неинтересует

Уже приобретено

Вижу слишком часто

Перекрывает контент

Другая причина

Объявление скрыто

Уточните причину

Неинтересует

Уже приобретено

Вижу слишком часто

Перекрывает контент

Другая причина

Объявление скрыто

Уточните причину

Неинтересует

Уже приобретено

Вижу слишком часто

Перекрывает контент

Другая причина

Уточните причину

Сообщения

15

Пик.

авт.

Ули.

Инт.

27.

ЦБ

Ин

Кл.

Куп.

Уч.

Уч.

Уч.

Уч.

www.avito.ru

Участок 8,9 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 8,9 сот. (ИЖС) 25 000 000

Сергей 8 917 900-57-04

Написать сообщение

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Ульянова-Ленина

Площадь Тукая 6–10 мин.

Суконная слобода 11–15 мин.

Кремлёвская 21–30 мин.

Скрыть карту

Описание

Сообщения

14

Пик.

авт.

Ули.

Инт.

27.1

ЦБ

Ин

Кл.

Куп.

Уч.

Уч.

Уч.

Уч.

www.avito.ru

Участок 4,9 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | А...

Участок 4,9 сот. (ИЖС) 40 000 000

КАРСАР аренд... 8 917 910-39-71

Написать сообщение

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Муштары, 9В

Площадь Тукая 11–15 мин.

Суконная слобода 16–20 мин.

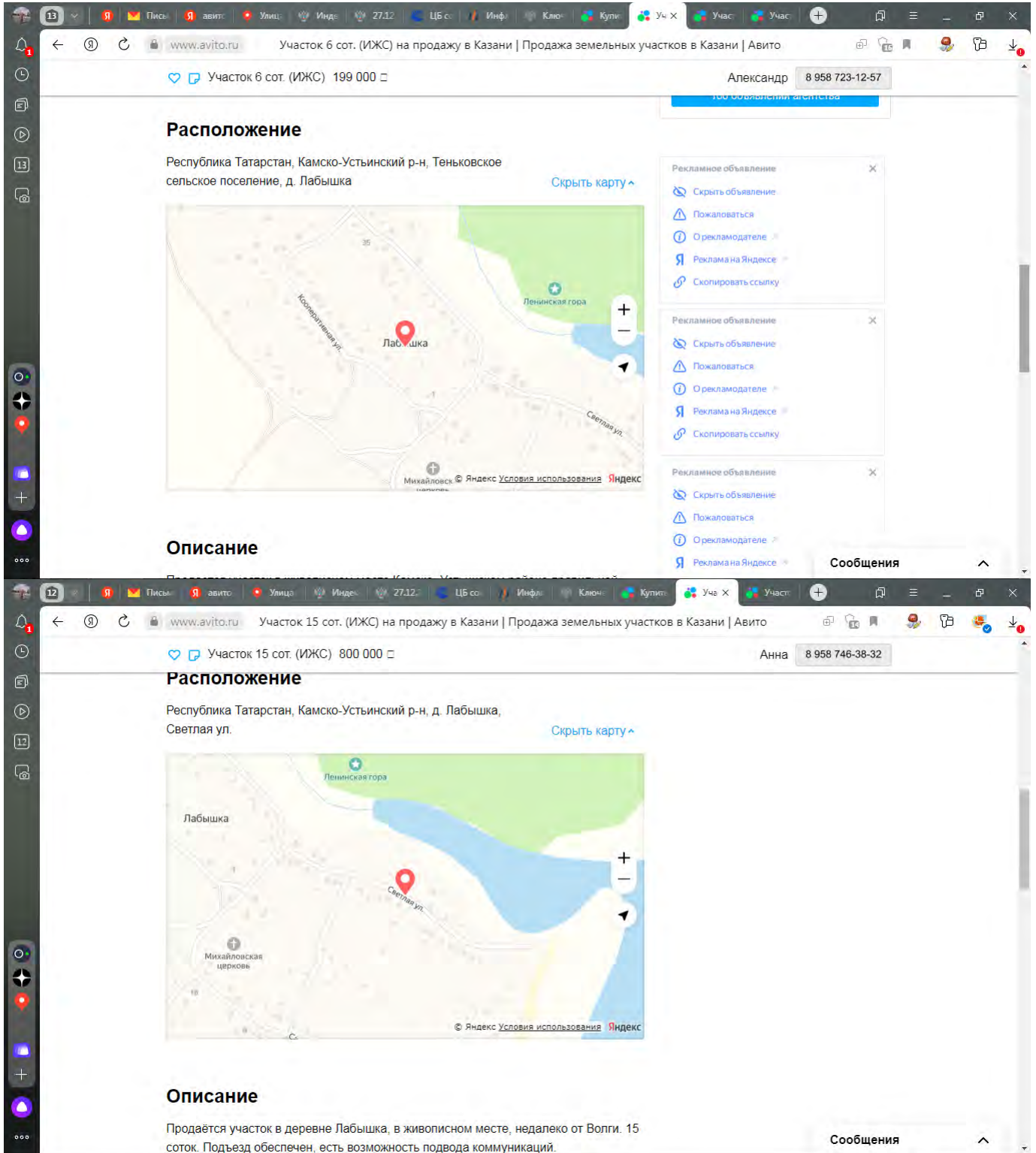
Кремлёвская 21–30 мин.

Скрыть карту

Описание

Сообщения

[illegible]




www.avito.ru Участок 33 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 33 сот. (ИЖС) 1 700 000

Пользователь 8 987 261-27-26 Написать сообщение

Расположение

Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка [Скрыть карту](#)



Описание

Продаётся земельный участок в деревне Лабышка Камско-Устьинского района, РТ.
Участок ровный, прямоугольной формы (ширина около 28 метров, длина 117

Сообщения

Объявления о продаже аналогов жилой недвижимости:

16


www.avito.ru

1-к. квартира, 35,2 м², 7/9 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

1-к. квартира, 35,2 м², 7/9 эт. 4 600 000 ₽

Руслан 8 958 746-73-53

Написать сообщение



Руслан

Агентство

На Авито с ноября 2011

Завершено 28 объявлений

Документы проверены

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Продажа от собственника

Документы проверены

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Количество комнат: 1

Общая площадь: 35.2 м²

Площадь кухни: 8.4 м²

Жилая площадь: 16.9 м²

Этаж: 7 из 9

Балкон или лоджия: лоджия

Высота потолков: 2.4 м

Санузел: раздельный

Окна: на улицу

Ремонт: косметический

Мебель: кухня, хранение одежды, спальные места

Техника: холодильник, стиральная машина

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Рекламное объявление

Скрыть объявление

Пожаловаться

О рекламодателе

Реклама на Яндексе

Скопировать ссылку

Сообщения

16

Excel

www.avito.ru

1-к. квартира, 37 м², 1/9 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

1-к. квартира, 37 м², 1/9 эт. 4 350 000 ₽

Диана 8 917 870-10-06


Написать сообщение

Расположение

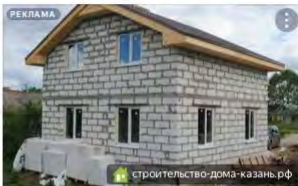
Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 6

р-н Приволжский

Скрыть карту



РЕКЛАМА



Закажите дом из газобетона под ключ - Технологичные дома

3D визуализация в подарок • Экскурсии на объекты • Опыт 10 лет

Описание

Комфорт и уют ждут своего покупателя!

1-комнатная квартира расположена в Казани в районе Приволжский, на ул. Глазунова, 6. Квартира имеет все необходимое для проживания: мебель, техника, сантехника. Квартира находится в хорошем состоянии, все коммуникации исправны. В квартире есть балкон, лоджия, кладовая. В доме есть лифт, парковка. Рядом есть школы, сады, магазины. Цена указана за всю квартиру, включая все принадлежности.

Сообщения

16

www.avito.ru

1-к. квартира, 41 м², 2/2 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

1-к. квартира, 41 м², 2/2 эт. 4 090 000

Дiana 8 917 870-10-06

Написать сообщение

Количество комнат: 1

Общая площадь: 41 м²

Площадь кухни: 9.3 м²

Жилая площадь: 21.6 м²

Этаж: 2 из 2

Высота потолков: 2.9 м

Санузел: совмещенный

Окна: на улицу

Ремонт: евро

Мебель: кухня

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

От проекта до публикации

Рекламное объявление

Скрыть объявление

Пожаловаться

О рекламодателе

Реклама на Яндексе

Скопировать ссылку

Данные из ЕГРН

Ограничения не найдены

Параметры в объявлении не совпадают

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 163

Аметьево от 31 мин.

Показать карту

Описание

Вашему вниманию предлагается укомплектованная однокомнатная квартира с евроремонтom. Центральные коммуникации, совмещенный санузел, развитая инфраструктура. В квартире произведен ремонт из качественных отделочных материалов.

13

www.avito.ru

2-к. квартира, 55,8 м², 5/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 55,8 м², 5/5 эт. 5 400 000

Николай АНРе 8 906 115-69-56

Сообщения

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А

р-н Приволжский

Скрыть карту

Описание

Продаётся 2-комнатная квартира на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома венгерского проекта.

Уточните причину

Не интересует

Уже приобретено

Вижу слишком часто

Перекрывает контент

Другая причина

Отчёт №1779-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
Стр. 287/299

2-к. квартира, 49,9 м², 9/10 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 49,9 м², 9/10 эт. 5 149 000 ₽

Ирина

Показать телефон

Балкон или лоджия: балкон


Вид сделки: возможна ипотека

Тип комнат: изолированные


Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Глазунова, 8к1
р-н Приволжский

Скрыть карту



РЕКЛАМА • Я.БИЗНЕС



→ imehta-bjuti-chistopolskaja-ulitsa.clients

Расслабление всего тела за 2 100 ₽

→

Сообщения

2-к. квартира, 37,6 м², 2/2 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

2-к. квартира, 37,6 м², 2/2 эт. 4 500 000 ₽

Столяров Алек...

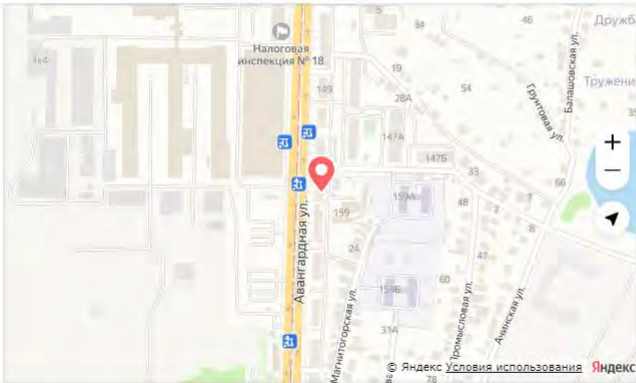
8 993 300-73-74

Написать сообщение

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная улица, 157
Аметьево от 31 мин.

Скрыть карту



Реклама на Яндексе

Рекламное объявление

Скрыть объявление

Пожаловаться

О рекламодателе

Реклама на Яндексе

Скопировать ссылку

Уточните причину

Не интересно

Уже приобретено

Вижу слишком часто

Мы и подбир

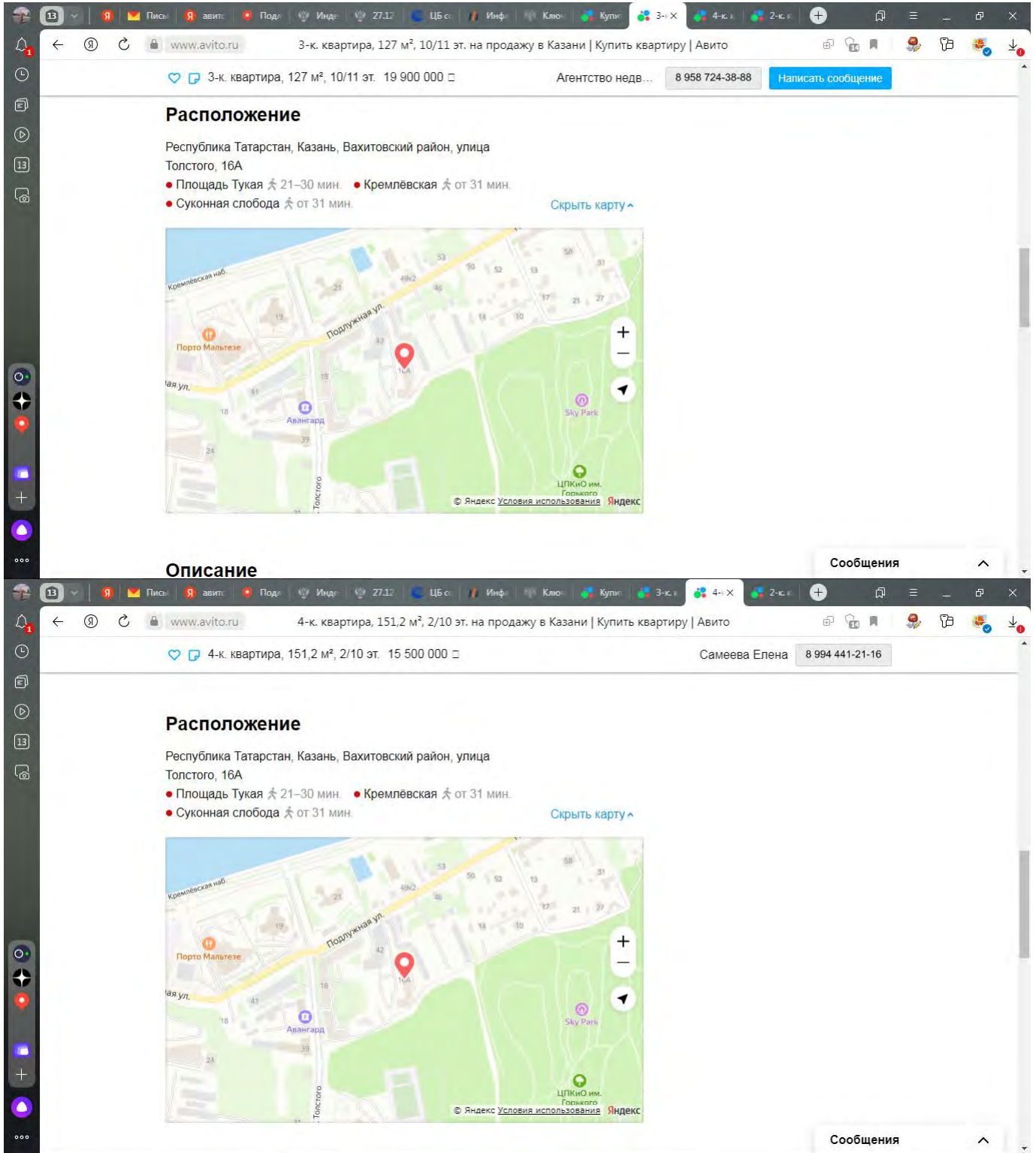
Перекрывает контент

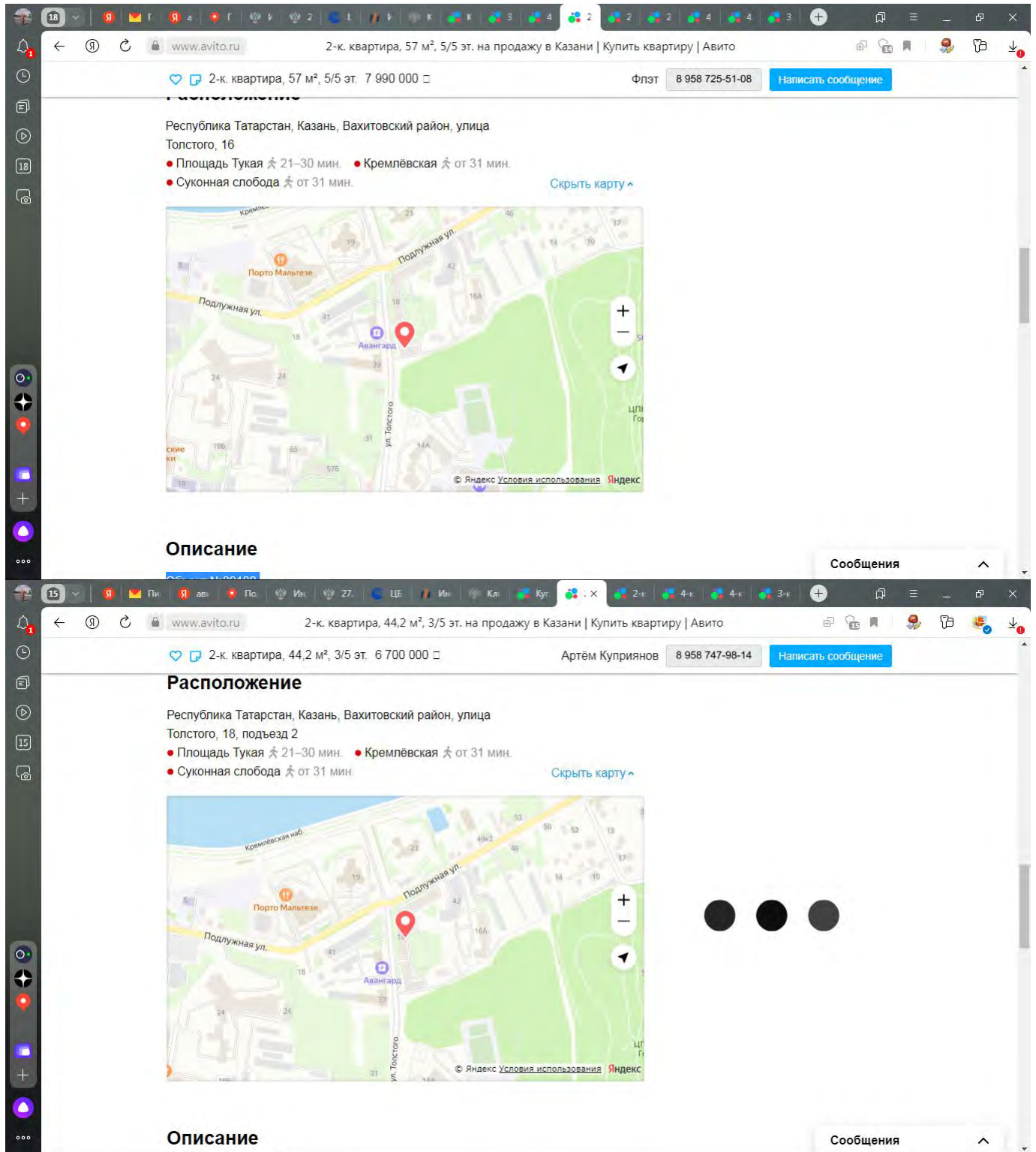
Другая причина

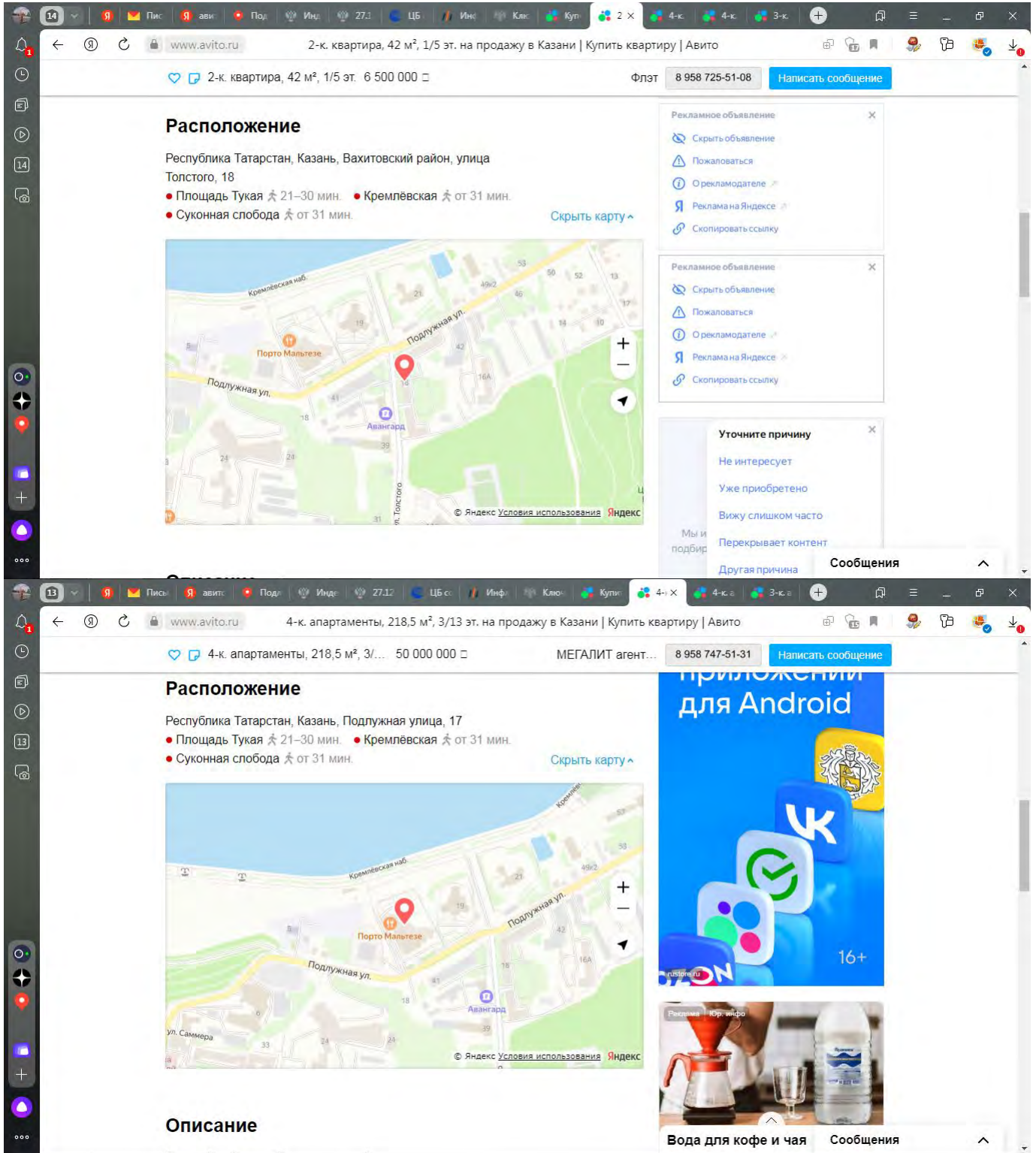
Описание

Арт. 34129575

Сообщения







12

Письма

Авито

Подлужная

Индекс

27.12.21

ЦБ со...

Инфля...

Ключи

Купит...

4-к. X

3-к. ап...

www.avito.ru

4-к. апартаменты, 166 м², 4/13 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

4-к. апартаменты, 166 м², 4/13 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Пользователь 8 958 720-33-66

Написать сообщение

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 17

Площадь Тукая 21–30 мин.

Кремлёвская 31 мин.

Суконная слобода 31 мин.

Скрыть карту

16+

РЕКЛАМА · Я БИЗНЕС

mechta-bjuti-chistopolskaja-ulitsa.clients

Расслабление всего тела за 2 100 Р

Сообщения

11

Письма

Авито

Подлужная

Индекс

27.12.21

ЦБ со...

Инфля...

Ключи

Купит...

3-к. X

www.avito.ru

3-к. апартаменты, 129,3 м², 3/17 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

3-к. апартаменты, 129,3 м², 3/17 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

МЕГАЛИТ агент... 8 987 282-93-46

Написать сообщение

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 17

Площадь Тукая 21–30 мин.

Кремлёвская 31 мин.

Суконная слобода 31 мин.

Скрыть карту

РЕКЛАМА

dobrostory.ru

Пансионат для пожилых от 1200 р/сутки - 3 дня бесплатно!

РЕКЛАМА

light.doorhan-house.ru

Свой загородный дом за 8 дней от 4 600 000 Р

Сообщения

Объявления о продаже аналогов нежилой недвижимости

[illegible]

14

Пис. ави. Под. Инд. ЦБ. Инс. Клас. Куп. Прс.

www.avito.ru Помещение в самом центре в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казани | Ави...

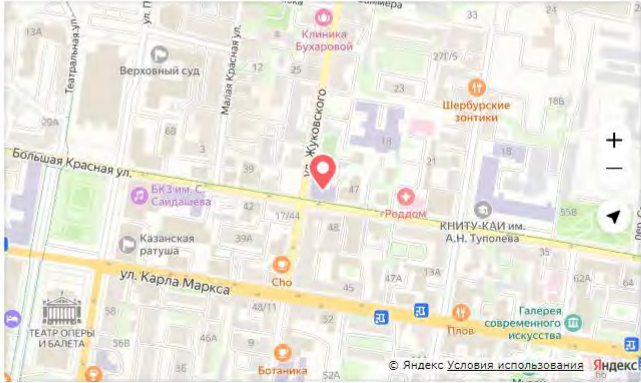
Помещение в самом центре 11 694 000 □ Собственник 8 958 724-33-93 Написать сообщение

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная улица, 45/14

- Площадь Тукая 16–20 мин.
- Кремлёвская 21–30 мин.
- Суконная слобода от 31 мин.

Скрыть карту ^



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 «СПЕЦИОН» Москва 125211, Ф-1 12 10 404



«29» марта 2022 г.

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

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

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

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

 (Брюханова Р.Ф.)

путь: Казань, ул. Ибрагимова, д. 55, 5/р. 5 тел./факс: (843) 768 11 550 e-mail: info@alfast.ru



г. Казань, Россия

«27» мая 2022 г.

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Карасёв Денис Александрович
420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26
ИНН: 165700563606

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

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

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

8.2. Страховым случаем также является возмещение 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

Мухамедиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность №4571/22N от 16.05.2022

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

115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.6

8 800 833 0 899, alfastrah.ru