

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»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 21.02.2023г.

Дата составления отчета: 21.02.2023 г.

Отчёт №1783-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	13
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).	15
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.	16
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	17
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.	23
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	56
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	63
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	63
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	94
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	95
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	97
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....	100

Уважаемый Ильяс Зуфарович!

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаляпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 10.02.2023г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаляпин».

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

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

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.02.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 384 145 760 (ТРИСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СТО Сорок пять тысяч СЕМСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 30 216 043,34 (ТРИДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ШЕСТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ Сорок три РУБЛЯ 34 КОПЕЙКИ) РУБЛЕЙ НДС:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147	25 863 200	Не облагается	25 863 200
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660	15 812 300	Не облагается	15 812 300
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес	2 727,80	39 798 333,33	7 959 666,67	47 758 000

	(местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.				
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	18 616 666,67	3 723 333,33	22 340 000
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 125 000	1 425 000	8 550 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351	8 617 100	Не облагается	8 617 100
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268	1 709 400	Не облагается	1 709 400
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	9 808 583,33	1 961 716,67	11 770 300
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40	9 842 100	1 968 420	11 810 520
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656	61 274 200	12 254 840	73 529 040
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650	150 847 500	Не облагается	150 847 500
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное	35 801	4 615 333,33	923 066,67	5 538 400

лесничество", квартал 45, выдела 4,7				
Итого стоимость, руб.		353 929 716,66	30 216 043,34	384 145 760

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

Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалапин»
Основание проведения оценки	Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 10.02.2023г.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
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: 21.02.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту
Дата оценки	21.02.2023 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.
Объекты оценки с указанием характеристик	<p>1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;</p> <p>2. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.</p> <p>3. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.</p> <p>4. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.</p> <p>5. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.</p> <p>6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39</p> <p>7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49</p> <p>8. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.</p> <p>9. Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72</p>

	<p>10. Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73</p> <p>11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.</p> <p>12. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7</p>
--	--

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, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147	Не применялся	25 863 200	Не применялся
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660	Не применялся	15 812 300	Не применялся
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	Не применялся	47 758 000	Не применялся
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	Не применялся	22 340 000	Не применялся
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	Не применялся	8 550 000	Не применялся
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый	1 351	Не применялся	8 617 100	Не применялся

	(или условный) номер: 16:50:080122:39				
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268	Не применялся	1 709 400	Не применялся
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	Не применялся	11 770 300	Не применялся
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40	11 810 520	Не применялся	Не применялся
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656	73 529 040	Не применялся	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650	Не применялся	150 847 500	Не применялся
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801	Не применялся	5 538 400	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 384 145 760 (ТРИСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СТО СОРОК ПЯТЬ ТЫСЯЧ СЕМЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 30 216 043,34 (ТРИДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ШЕСТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ СОРОК ТРИ РУБЛЯ 34 КОПЕЙКИ) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.

1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00	25 863 200	Не облагается	25 863 200
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00	15 812 300	Не облагается	15 812 300
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	39 798 333,33	7 959 666,67	47 758 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	18 616 666,67	3 723 333,33	22 340 000
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 125 000	1 425 000	8 550 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00	8 617 100	Не облагается	8 617 100
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00	1 709 400	Не облагается	1 709 400
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	9 808 583,33	1 961 716,67	11 770 300
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40	9 842 100	1 968 420	11 810 520

10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656,00	61 274 200	12 254 840	73 529 040
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650,00	150 847 500	Не облагается	150 847 500
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00	4 615 333,33	923 066,67	5 538 400
Итого стоимость, руб.			353 929 716,66	30 216 043,34	384 145 760

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

г. Казань

«10» февраля 2023 года

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

<p>Объекты оценки, включая права на объект оценки</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная; 2. земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22. 3. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94. 4. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78. 5. Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99. 6. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39 7. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49 8. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64. 9. Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72 10. Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73 11. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы. 12. Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7
<p>Права на объект оценки</p>	<p>Право собственности и право аренды</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>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»</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>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</p>
<p>Предпосылки стоимости</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 21.02.2023г.;

	4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	21.02.2023г.
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. 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, определяющейся 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 отчета об оценке	<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 вызову суда или других уполномоченных органов.</p>
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, НДС не облагается.

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	Стаж в оценочной деятельности с 03.02.1998г. (24 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 отчетности №13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утвержденным Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №59 от 10 августа 2015 года);
- Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МСО 1-4, а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с

точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

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

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

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

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

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

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

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее выгодный рынок – рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при

передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

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

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

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

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

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

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объекты оценки – недвижимое имущество, принадлежащее владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалыпин». В состав оцениваемых объектов включены 5 земельных участков, 2 права аренды на земельные участки, 3 помещения и 2 отдельно стоящих здания.

2 из 5 земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:010702:31, площадью 1147+/-12 кв.м. и 16:50:010702:22, площадью 660 кв.м. расположены в г.Казань по ул. Подлужная в Вахитовском районе, в исторической части города, еще 3 земельных участка с кадастровыми номерами 16:50:080122:39, 16:50:080122:49, 16:50:080119:4 площадью 1351+/-12,86 кв.м., 268+/-5,73 кв.м., 23650 кв.м соответственно, расположены в промышленной зоне г.Казань по ул. Тихорецкая, в Приволжском районе.

Оцениваемые права аренды на земельные участки представлены правом аренды на участок с кадастровым номером 16:50:080122:64, общей площадью 2 196,86 кв.м., расположенный в промышленной зоне г.Казань по ул. Тихорецкая и правом аренды на земельный участок с кадастровым номером 16:24:260201:2052, общей площадью 35801+/-3311 кв.м. расположенный в Лайшевском районе Республики Татарстан в Матюшинском участковом лесничестве

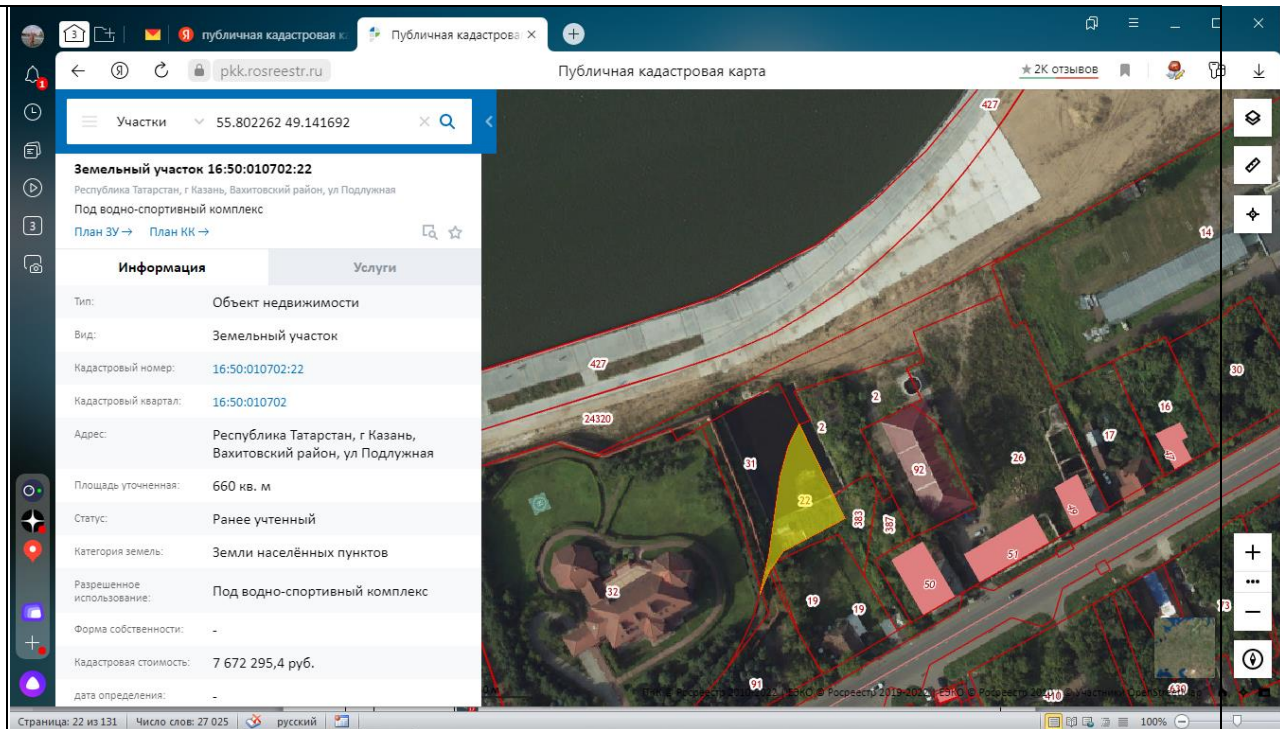
Три оцениваемых помещения площадью 2727,8 кв.м., 1203,20 кв.м. и 428,8 кв.м. расположены в промышленной зоне г.Казань, в Приволжском районе по ул. Тихорецкая д.5 и по своему назначению относятся к производственно-складской недвижимости.

Здание нежилого назначения, общей площадью 622,4 кв.м, представляет автомойку, расположенное по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 9, кадастровый номер: 16:50:080119:72.

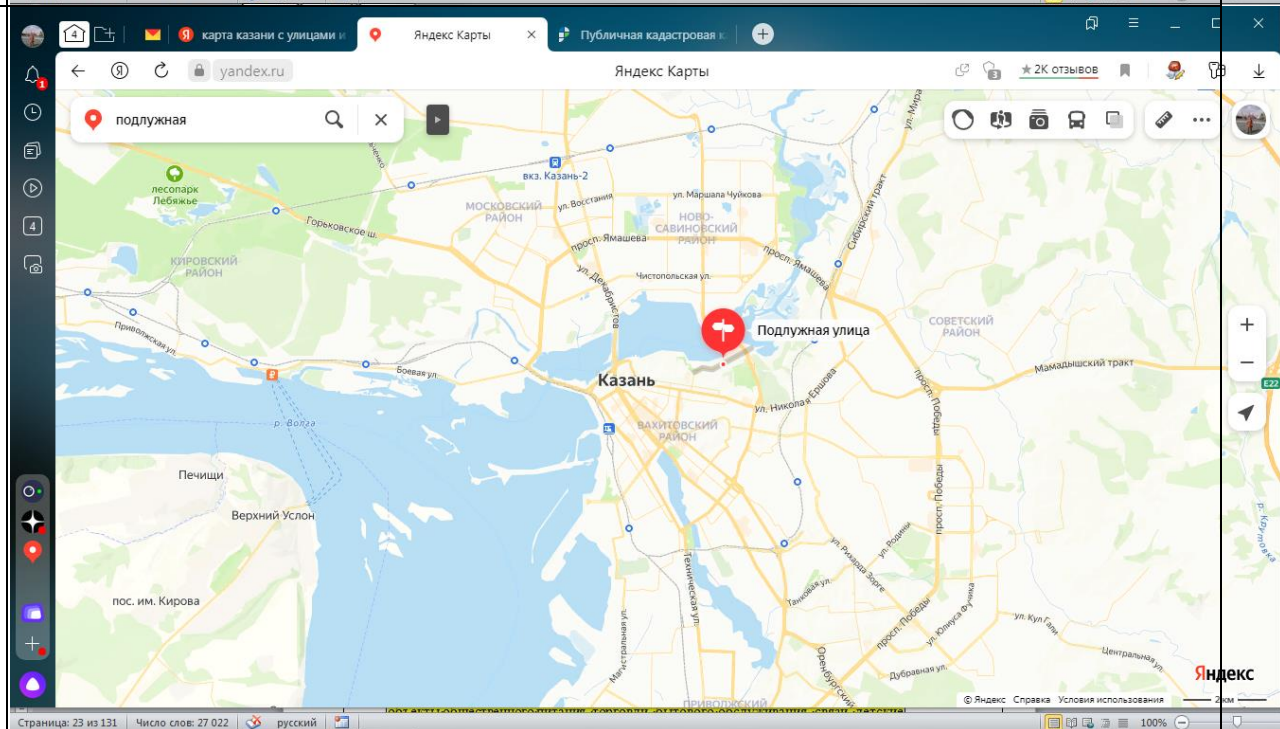
Здание нежилого назначения, общей площадью 4656 кв.м, представляет тёплую стоянку транспортного цеха, расположенное по адресу Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 9, кадастровый номер: 16:50:080119:73.

Адрес	Местоположение																										
<p>Земельный участок с кадастровым номером 16:50:010702:31. г. Казань, ул. Подлужная, локальное положение</p>	<p>Информация</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Параметр</th> <th>Значение</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>16:50:010702:31</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>16:50:010702</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>1 147 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населенных пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Под водно-спортивный комплекс</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>13 320 661,56 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения:</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Параметр	Значение	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	16:50:010702:31	Кадастровый квартал:	16:50:010702	Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная	Площадь уточненная:	1 147 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Разрешенное использование:	Под водно-спортивный комплекс	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	13 320 661,56 руб.	Дата определения:	-
Параметр	Значение																										
Тип:	Объект недвижимости																										
Вид:	Земельный участок																										
Кадастровый номер:	16:50:010702:31																										
Кадастровый квартал:	16:50:010702																										
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Подлужная																										
Площадь уточненная:	1 147 кв. м																										
Статус:	Учтенный																										
Категория земель:	Земли населенных пунктов																										
Разрешенное использование:	Под водно-спортивный комплекс																										
Форма собственности:	-																										
Кадастровая стоимость:	13 320 661,56 руб.																										
Дата определения:	-																										

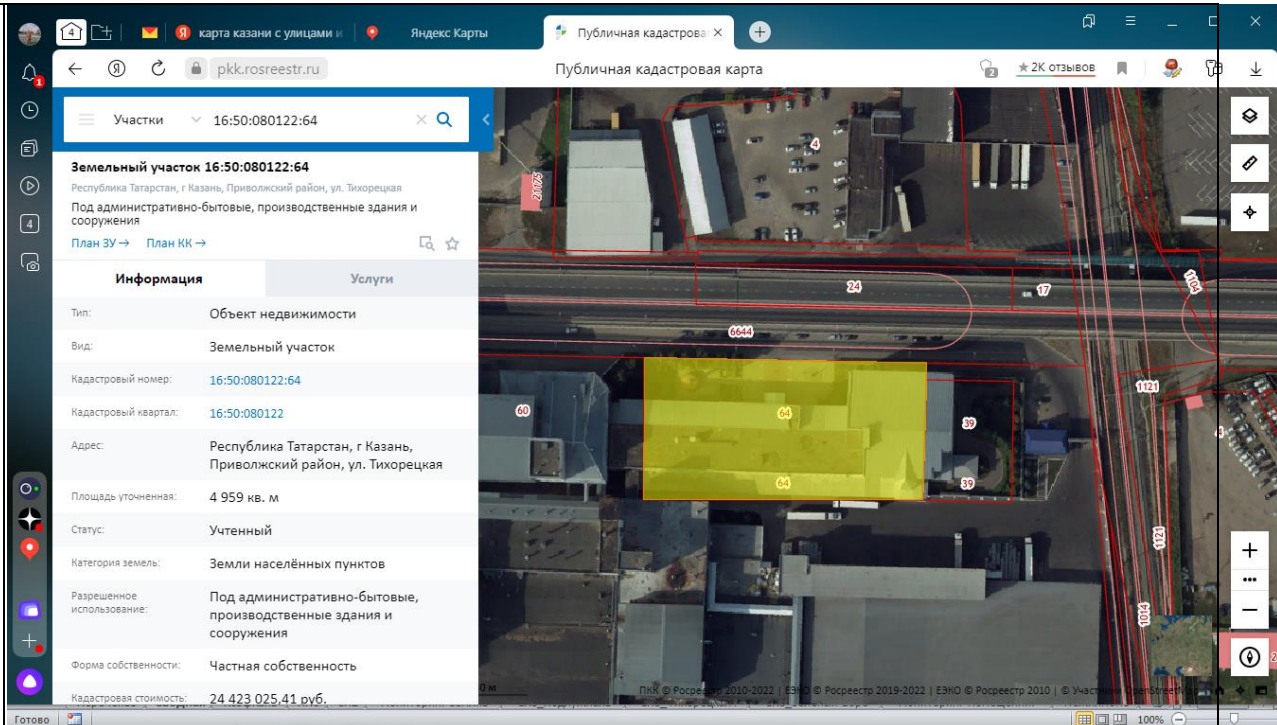
Земельный участок с кадастровым номером 16:50:010702:22.
г. Казань, ул. Подлужная, локальное положение



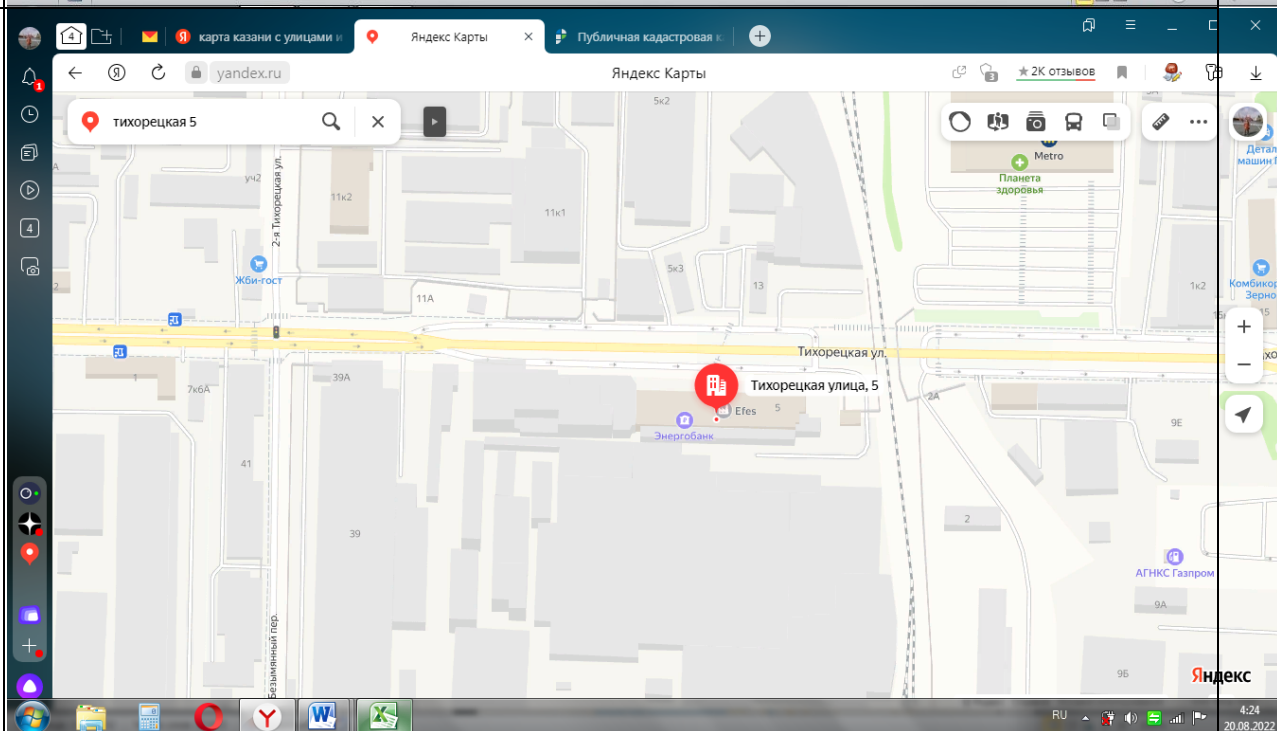
г. Казань, ул. Подлужная, глобальное положение



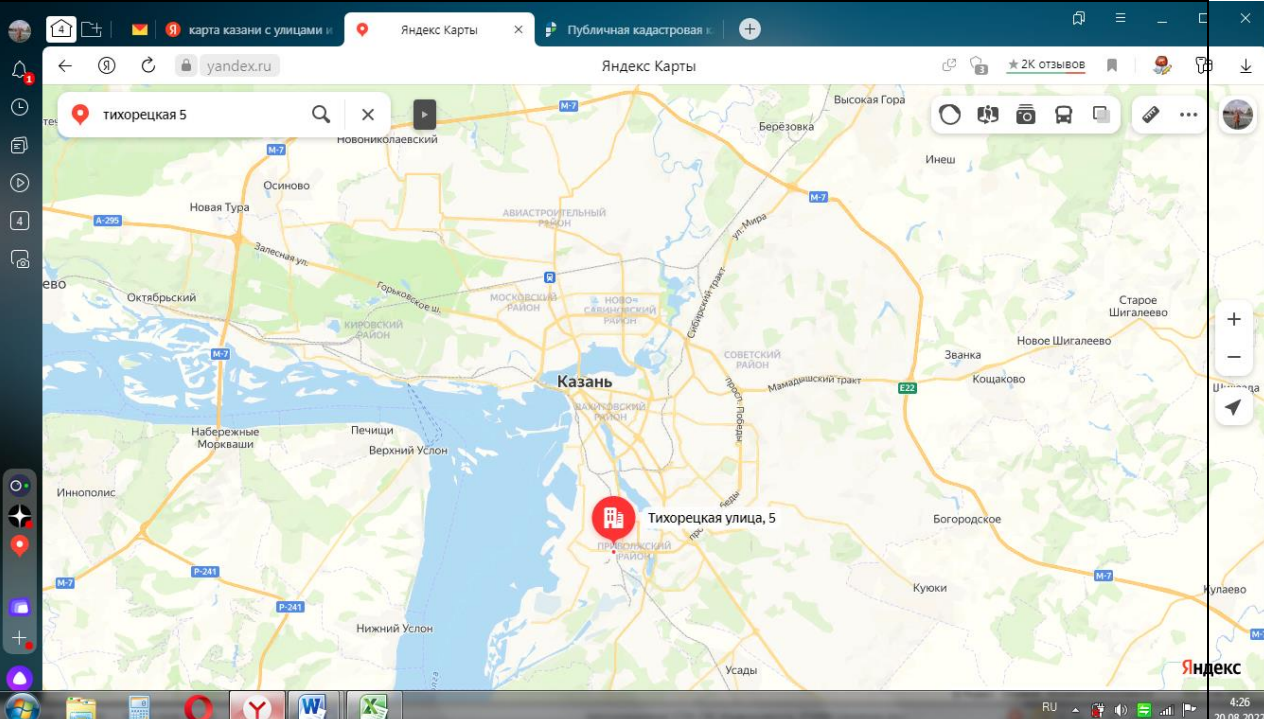
право аренды
на участок с
кадастровым
номером
16:50:080122:
64, общей
площадью
2 196,86 кв.м.



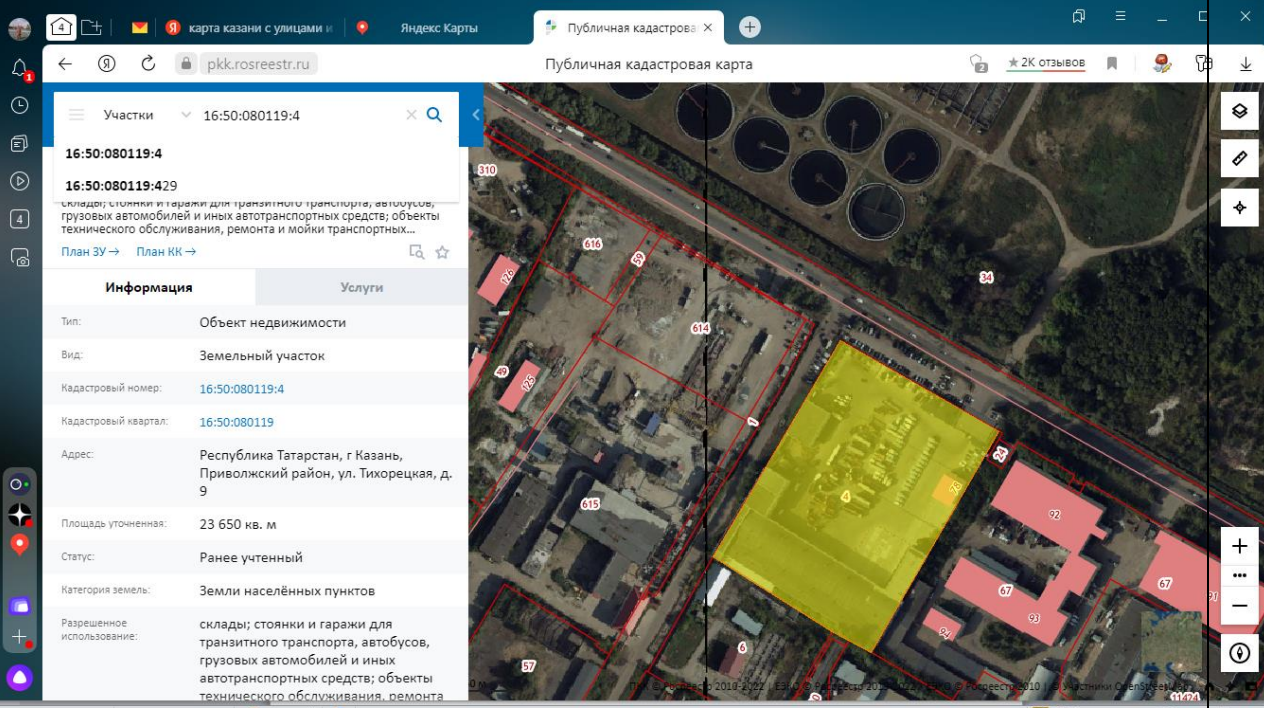
помещения
площадью
2727,8 кв.м.,
1203,20 кв.м.
и 428,8 кв.м.
расположены
по ул.
Тихорецкая
д.5.
Локальное
положение



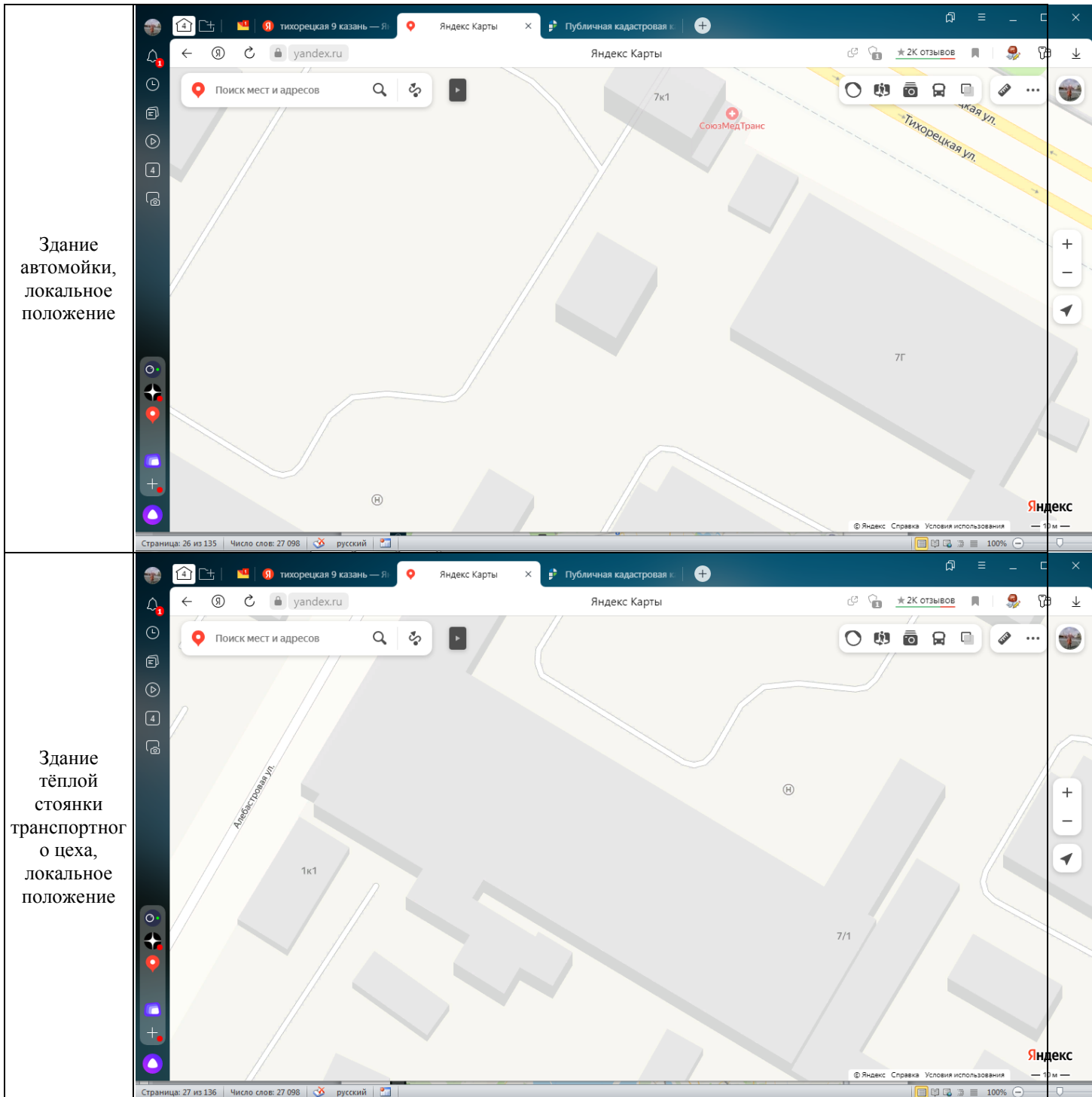
ул.
Тихорецкая
д.5.
Глобальное
положение



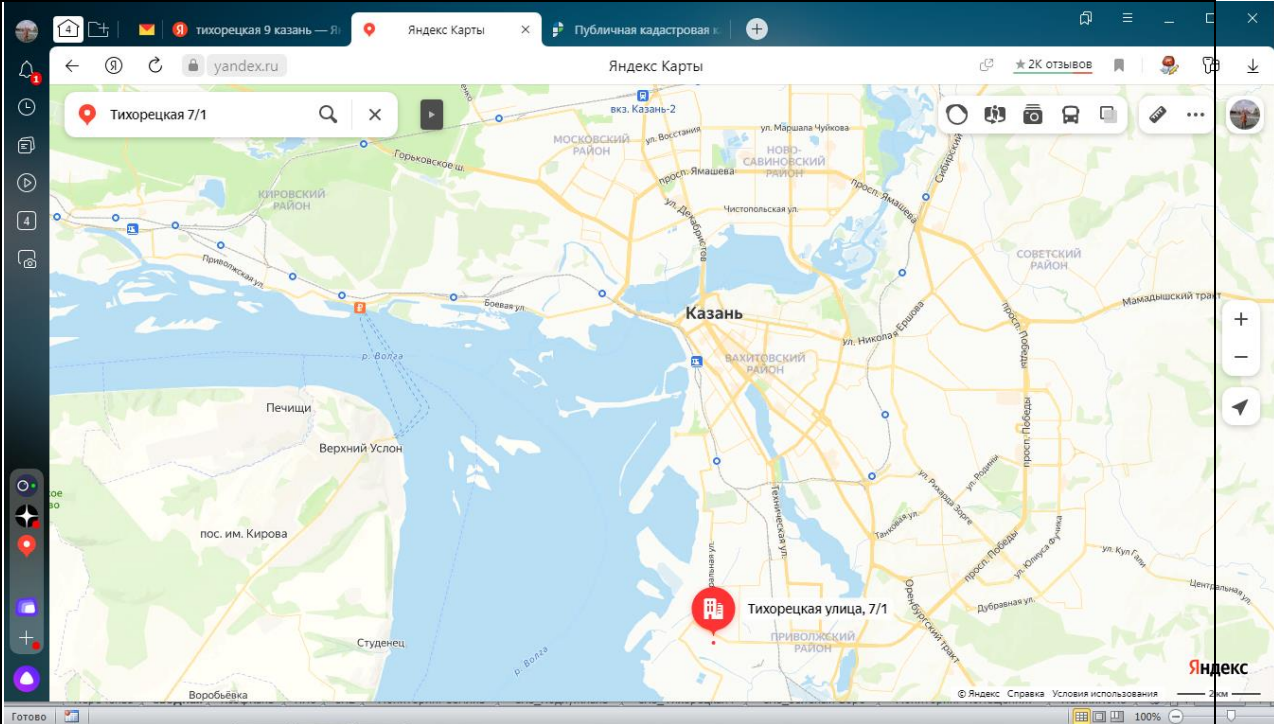
Земельный
участок с
кадастровым
номером
16:50:080119:
4, г. Казань,
ул.
Тихорецкая,
д.9,
локальное
положение



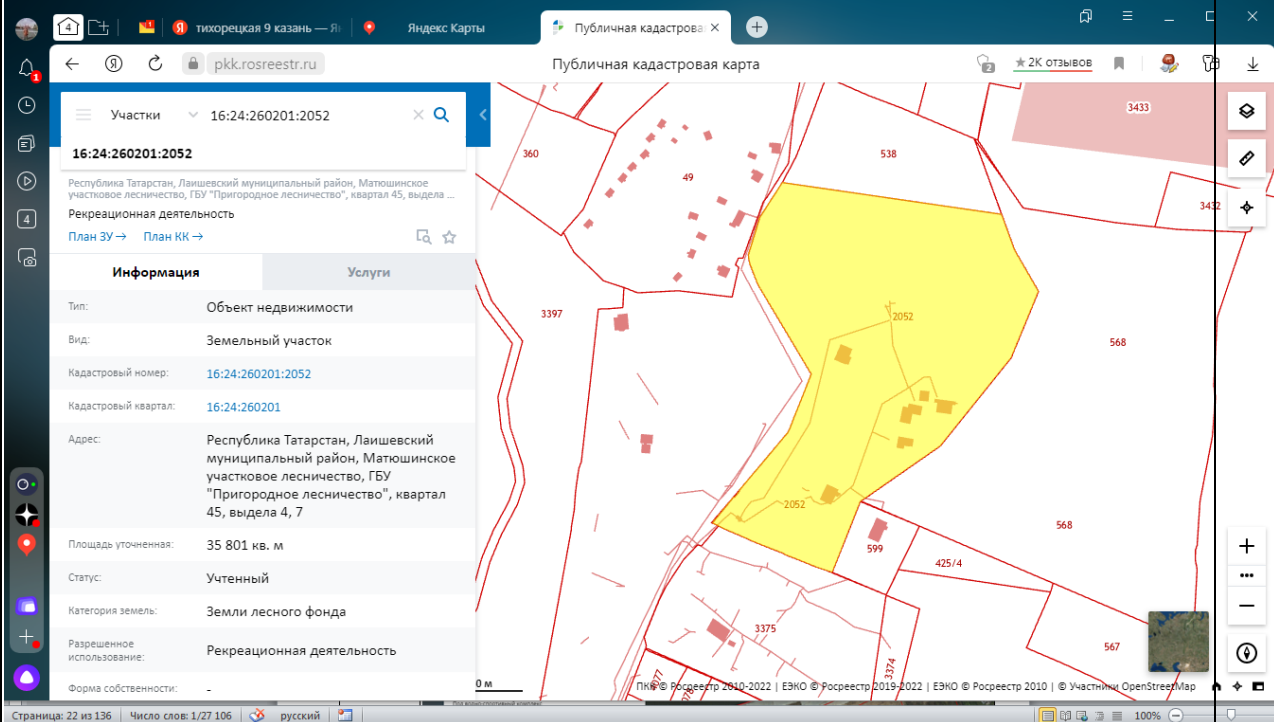
Информация	
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:50:080119:4
Кадастровый квартал:	16:50:080119
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 9
Площадь уточненная:	23 650 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта

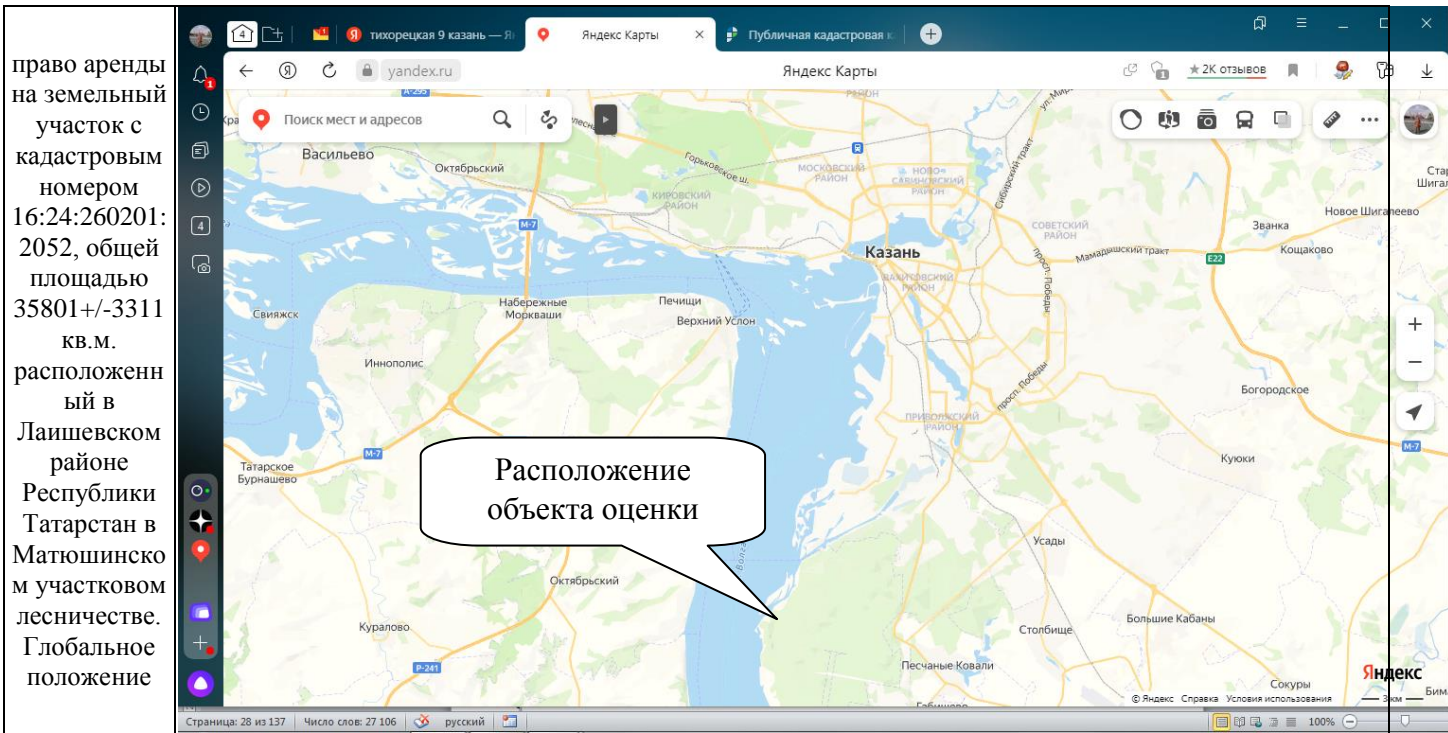


Тихорецкая 9,
глобальное
положение



право аренды
на земельный
участок с
кадастровым
номером
16:24:260201:
2052, общей
площадью
35801+/-3311
кв.м.
расположенн
ый в
Лаишевском
районе
Республики
Татарстан в
Матюшинско
м участковом
лесничестве.
Локальное
положение





Краткое описание объектов оценки:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86
9	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40
10	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656,00
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер:	23 650,00

	16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	
12	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости.

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

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

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

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

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

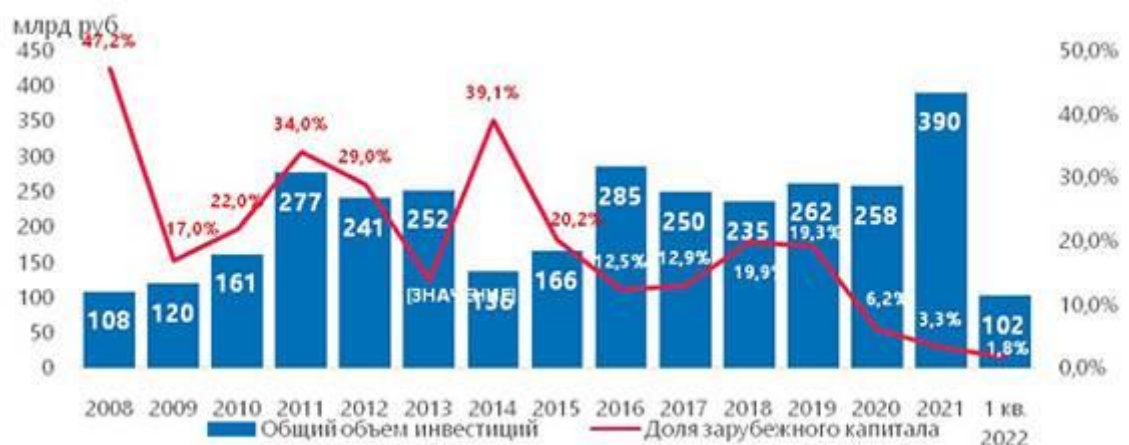
В начале апреля было принято решение о снижении ключевой ставки до 17%. Таким образом, для профильных игроков рынка существенно выросла стоимость заёмного финансирования, что дополнительно будет влиять на снижение объёмов инвестиций в 2022 году.



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

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

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

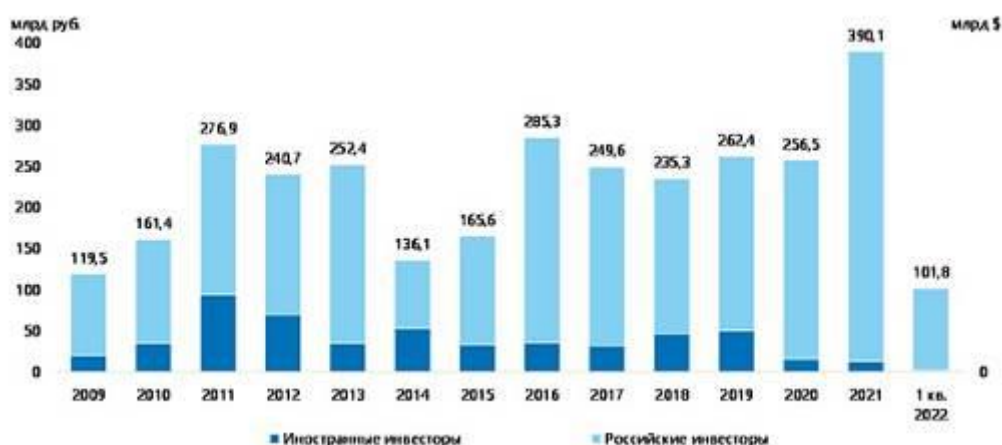


Несмотря на ожидаемое в 2022 году снижение инвестиционной активности, результат I квартала оказался рекордно высоким за историю наблюдений. При этом 62% инвестированных средств пришлось не на готовые объекты, а на площадки под девелопмент.

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

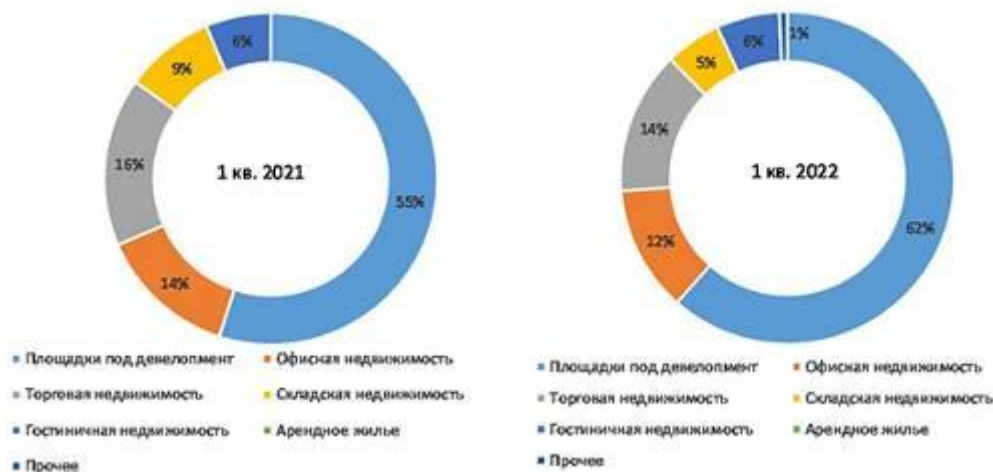
Второй по объёму сделкой в сегменте является приобретение Tekta Group бывшей территории бизнес-центра «Кожевники», где также планируется строительство жилого комплекса.

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



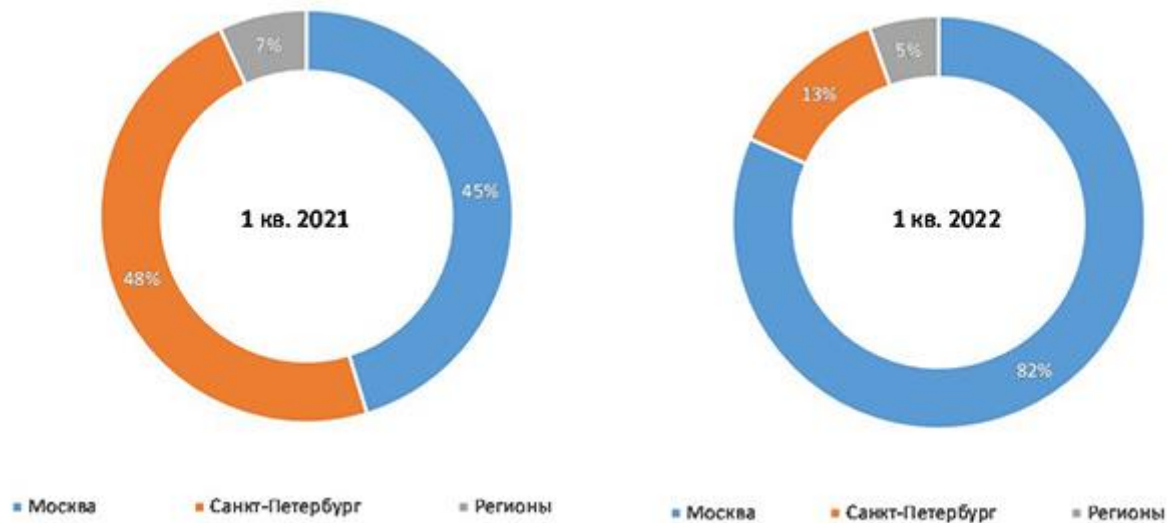
По отношению к I кварталу 2021 года увеличились объёмы инвестиций и в классические сегменты коммерческой недвижимости. Так, объем инвестиций в офисную недвижимость увеличился на 78%, в торговую недвижимость – на 66%, рост инвестиций в объекты складской недвижимости составил 22%. По итогам 1-го квартала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

Структура инвестиций по сегментам



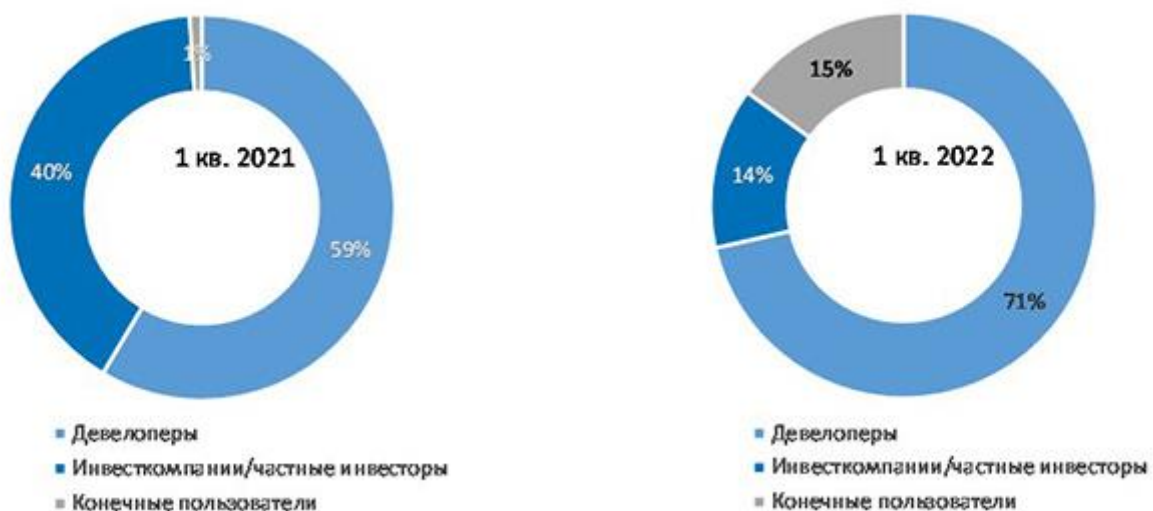
В соответствии с сегментацией по регионам, лидером в структуре спроса по итогам I квартала 2022 года оказалась Москва, чья доля выросла с 45% до 82%. Доля Санкт-Петербурга составила 13% против 48% годом ранее, а доля регионов увеличилась с 5% до 7%.

Динамика инвестиций по регионам



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

Структура инвестиций по типам инвесторов



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

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

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

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

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

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

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

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

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

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

Объекты оценки относятся к коммерческой недвижимости, а именно земли населённых пунктов, земли лесного фонда, 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:

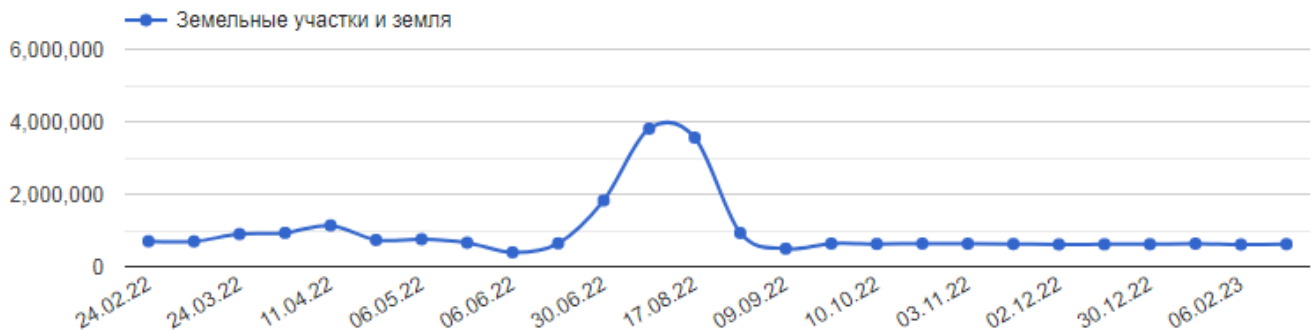


Таблица изменения цен на земельные участки за 9 месяцев.

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
17 февраля 2023	620847.47	+1.74%
06 февраля 2023	610032.3	-3.9%
18 января 2023	633847.5	+2.33%
30 декабря 2022	619080.1	+0.35%
15 декабря 2022	616886.97	+0.69%
02 декабря 2022	612655.03	-2%
17 ноября 2022	624938.73	-1.26%
03 ноября 2022	632829.2	-0.48%
20 октября 2022	635854.9	+1.54%
10 октября 2022	626070.4	-1.67%
23 сентября 2022	636529	+22.1%
09 сентября 2022	495846.9	-87.25%
25 августа 2022	928460.3	-283.5%
17 августа 2022	3560600.6	-6.94%
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%

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

Производственные здания и помещения



Помещения свободного назначения

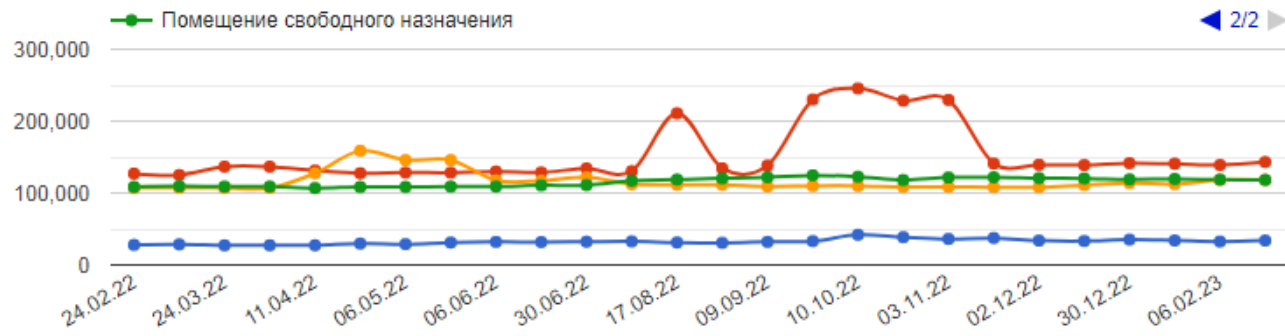


Таблица цен на коммерческую недвижимость

Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 17.02.2023)
Производственные помещения (м ²)	33 994 руб.	+ 6 108 руб. За м ²	7 000 000 ... 200 004 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	143 172 руб.	+ 16 199 руб. За м ²	160 000 ... 370 000 000 руб. за объект
Помещения общепита (м ²)	118 199 руб.	+ 11 076 руб. За м ²	15 990 000 ... 89 800 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	118 183 руб.	+ 9 641 руб. За м ²	2 160 000 ... 160 000 000 руб. за объект

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещения общепита, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ²
17 февраля 2023	33994.11	+4.23%	143171.95	+2.94%	118199.1	+0%	118183
06 февраля 2023	32554.6	-4.61%	138957.5	-1.33%	118199.1	+4.77%	118720
18 января 2023	34055.6	-3.46%	140809.47	-0.56%	112559.3	-1.18%	119570
30 декабря 2022	35235.6	+5.54%	141594.1	+1.92%	113891.3	+2.34%	118970
15 декабря 2022	33282.87	-1.96%	138873.47	-0.29%	111224.6	+2.72%	120300
02 декабря 2022	33935.6	-10.33%	139276.9	-1.29%	108200.2	+0%	120800
17 ноября 2022	37442.5	+3.35%	141073.1	-62.67%	108200.2	-0.42%	122000
03 ноября 2022	36186.8	-6.71%	229478.53	+0.43%	108652.6	+0%	121600
20 октября 2022	38614.6	-8.58%	228484.63	-7.42%	108652.6	-1.23%	118000
10 октября 2022	41928	+21.04%	245437.6	+6.28%	109986	+0%	122600
23 сентября 2022	33107	+3.08%	230031.7	+39.89%	109986	+0.6%	124600
09 сентября 2022	32086.9	+4.17%	138268.9	+2.81%	109320.6	-2.13%	122000
25 августа 2022	30748.5	-1.77%	134381.2	-56.97%	111650.8	+0%	120400
17 августа 2022	31292.8	-4.67%	210933.7	+38.15%	111650.8	-0.5%	118700
21 июля 2022	32753.8	+1.42%	130463.1	-2.91%	112208.8	-8.55%	117100
30 июня 2022	32289.3	+1.38%	134255.9	+4.21%	121797.9	+3.84%	111030

30 июня 2022	32289.3	+1.38%	134255.9	+4.21%	121797.9	+3.84%	11103
17 июня 2022	31843.3	-0.54%	128603	-1.03%	117124.6	-0.41%	11069
06 июня 2022	32015.5	+2.7%	129922.9	+1.18%	117603.8	-24.05%	10907
20 мая 2022	31152.3	+7.1%	128389.1	-0.06%	145886.8	+0%	10908
06 мая 2022	28939.4	-2.76%	128471.7	+0.77%	145886.8	-8.87%	10850
21 апреля 2022	29737	+8.07%	127478.4	-3.07%	158831.7	+19.73%	10847
11 апреля 2022	27337.8	+0.22%	131386	-4.03%	127487.8	+15.97%	10693
29 марта 2022	27277.9	+0%	136677.3	+0%	107123.2	+0%	10905
24 марта 2022	27277.9	-4.93%	136677.3	+8.51%	107123.2	+0%	10900
10 марта 2022	28621.9	+2.57%	125048.4	-1.54%	107123.2	+0%	10957
24 февраля 2022	27886.4		126973		107123.2		10854

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

Мониторинг цен на земельные участки района ул. Тихорецкая в г. Казани:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Тихорецкая и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot_promnaznacheniya_2666973887	Республика Татарстан, Казань, садоводческое некоммерческое товарищество Труд завода Радиоприбор	В продаже ликвидная земля 31.16 сотки на 1-й линии! Объект расположен в Приволжском районе, прямо у остановки Средний Кабан, удобные подъездные пути, прекрасный обзор с стороны дороги. Коммуникации: электроэнергия +, вода +, газ вблизи к участку. Напротив объекта активно возводятся новые жилые комплексы, что благоприятно сказывается в развитии инфраструктуры и роста цен на недвижимость в этом микрорайоне. Освоить землю возможно в различных направлениях. К примеру, отлично подойдет под: Бизнес Центр, Торговый центр, Медицинский центр, Многоквартирный жилой дом, Автоцентр, ОСЗ под выгодный ГАБ и т.п. Документы на руках, чистая продажа. Звоните, станьте обладателем лучшего предложения!	3 116,0	9 627,7	30 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_promnaznacheniya_2362423764	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 10/12	От собственника! Без комиссии! - ПРОДАМ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКУЮ БАЗУ(К.Н.: 16:50:000000:19304) по адресу : ул.Учительская 10/12 - БАЗА продается как (ГАБ) ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС , т.к. сдана в Аренду Арендаторам и приносит постоянный АРЕНДНЫЙ ПОТОК - Вся территория БАЗЫ с большим Земельным участком в собственности составляет 28980 кв.м. - К БАЗЕ подведен ГАЗ среднего давления , есть ГРПШ , 3 котла наружного размещения на 800Квт - Своя водонапорная Башня , Центральное водоснабжение и канализация , Электроэнергия (ТП) на 260 Квт с возможностью - увеличения до 630 кВт - Территория Базы огорожена бетонным забором и оборудована тремя заездами с воротами и Охраной на центральном въезде - Два офисных здания общей площадью 1300кв.м. с действующими Арендаторами - Склады Холодные и Теплые общей площадью 4500 кв.м. сданы в Аренду , большая Автостоянка для Грузового автотранспорта. 260 кВт электро мощности. Территория базы позволяет построить новые складские помещения. - По всей территории Видеонаблюдение , тревожная сигнализация , круглосуточная охрана 2 поста , телефон , интернет - На территории Базы можно организовать Мини Рынок Стройматериалов , Грузовой Шиномонтаж и Грузовую Автомойку	28 980,0	5 176,0	150 000 000

			<p>- С завершением строительства БКК (Большое Казанское Кольцо) Автомобильный трафик увеличится в разы , соответственно и - вырастет цена . - ЧИСТАЯ СДЕЛКА , ВСЕ В СОБСТВЕННОСТИ БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ , ВЫГОДНОЕ ВЛОЖЕНИЕ КАПИТАЛА !!!!!!!!!!! ГПЗУ на руках - Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства : - Склады , Легкая промышленность , Фармацевтическая промышленность , Пищевая промышленность , хранение - автотранспорта , Научно-производственная деятельность , Стоянки транспорта общего пользования , Служебные гаражи - Автомобильные мойки , Ремонт автомобилей , Заправка транспортных средств , Обеспечение внутреннего правопорядка , - Магазины , Деловое управление , Проведение научных исследований - Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства : - Общежития , Амбулаторное ветеринарное обслуживание , Производственная деятельность , Недропользование - Тяжелая промышленность , Автомобилестроительная промышленность , Нефтехимическая промышленность - Строительная промышленность , Религиозное использование , Объекты торговли (торговые центры , торгово-развлекательные - центры , комплексы) , Развлекательные мероприятия , Объекты культурно- досуговой деятельности , Ритуальная деятельность, - Обеспечение деятельности по исполнению наказаний , Обеспечение обороны и безопасности - Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства : - Благоустройство территории - Гостиничное обслуживание - Деловое управление Окажем содействие в покупке данного земельного участка. Возможна ипотека без первоначального взноса. Остались вопросы по доходности,звоните все с удовольствием расскажу)) По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Станислав</p>			
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745	<p>Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А</p>	<p>Продается земельный участок промназначения на улице Учительская, 2а. Всего 250 метров от Большого казанского кольца. Земельный участок 15 075 м2., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность. На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 700 000 рублей. Готовый арендный бизнес - срок окупаемости - 12,5 лет. Коммуникации: Водоснабжение скважина; Канализация централизованная</p>	15 075,0	6 965,2	105 000 000

			городская; Отопление централизованное городское; Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 315 кВт; Телефон, интернет. Строения на участке: Административный корпус с офисами (1 175 м2), производственные здания (116 м2, 144 м2, 51,5 м2, 170 м2, 546 м2, 564 м2, 69 м2, 649 м2), тепловой узел (103 м2), трансформаторная подстанция (35 м2). Преимущества объекта: 1. Участок ровной формы; 2. Оптимальная площадь - 1,5 га. 3. Удобные подъездные пути 4. Все документы оформлены. Звоните - ответу на все вопросы!			
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._promnaznacheniya_2157644489	Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 114/1	ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ НИЖЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ! Позвоните нам и мы расскажем как это сделать! Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии ул. Габдуллы Тукая. Расположение: Участок расположен в центре г. Казани, в шаговой доступности от благоустроенной набережной оз. Кабан. Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ц (зона смешанной застройки центра города). Подходит для строительства административных, торговых объектов, автосервиса, автомойки. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Кадастровый номер: 16:50:011723:369.	730,0	16 301,4	11 900 000
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_2106007071	Республика Татарстан, Казань, Портовая ул., 25	От собственника! Без комиссии! Продаю земельный участок 1 г. на ул. Портовая, д 25. Продается земельный участок от собственника. Рассматривается обмен жилой дом (коттедж), коммерческую недвижимость, гостинично-ресторанный бизнес, hostels, общепит. - зона по ГПЗУ — Д2. Вид разрешенного использования — под торговые объекты - участок без обременений - все коммуникации - территория огорожена забором - двое ворот Проведу компетентную сделку, с юридической экспертизой объекта! За подробной информацией обращайтесь по телефону. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Станислав	10 000,0	16 000,0	160 000 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot._promnaznacheniya_2144922595	Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58	На первой линии по ул Технической 58 Продаётся земельный участок ровный прямоугольной формы 25 х 72 м длинной стороной прилегает к проезжей части дороги со своим въездом. ВРИ по документам под здания и сооружения производственной базы. Коммуникации возможно подвести. Без обременений. Продажа без НДС. Цена указана за нал. За безнал 79 млн. Продажа от собственника.	1 800,0	43 888,9	79 000 000
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_95m_x_25m	Республика Татарстан, Казань,	На первой линии по ул Технической 58 Продаётся земельный участок ровный прямоугольной формы 9,5м х 25м со своим въездом. ВРИ по документам под	230,0	34 347,8	7 900 000

	k 23sot. promnaznacheniya_2465492275	Техническая ул., 58	здания и сооружения производственной базы. Коммуникации возможно подвести. Без обременений. Продажа без НДС. Цена указана за нал. За безнал 7,9 млн			
--	--	---------------------	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов, расположенных в районе ул. Тихорецкая, видно, что стоимость земельных участков, по состоянию на 21.02.2023г. составляет от **5 176,0 рублей за кв.м., до 43 888,9 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на земельные участки района ул. Подлужная в г. Казани:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Подлужная и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_224_sot._pro_mnaznacheniya_2733783369	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.	ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ НИЖЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ! Позвоните нам и мы расскажем как это сделать! Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии ул. Подлужная, в центре г. Казани. Преимущества расположения объекта: Земельный участок расположен в деловом городском квартале с развитой инфраструктурой. Это престижный центральный район в окружении современных общественных пространств и элитной жилой застройки. В шаговой доступности находятся: современный парк им. Горького, благоустроенный по лучшим европейским стандартам, оживленная Кремлевская набережная с живописным видом на Казанку, а также экстрим-парк «Урам» - место притяжения молодого населения Казани. Месторасположение определяется разветвленной дорожной сетью, обеспечивающей хорошую логистику, высокую транспортную доступность, что позволяет добраться в любую точку города максимально быстро. Назначение земельного участка: Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОЖ (зона смешанной жилой и общественной застройки). Кадастровый номер: 16:50:010703:73, 16:50:010703:374. С нами дешевле! Звоните и записывайтесь на просмотр! * В объявлении указана начальная стоимость объекта при процедуре сбора заявок на онлайн площадке "Система сбора предложений от ASG", где осуществляется продажа объектов недвижимости онлайн.	2 240,0	21 875,0	49 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot._izhs_2325685300	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	16:50:000000:34376 Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство.	4 230,0	23 617,0	99 900 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._izhs_2538080613	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72	Объект №58532. Выгодное предложение для инвесторов. Продается участок правильной формы в центре Казани ,на берегу р.Казанки. Площадь участка составляет 7 соток . Интересное и выгодное предложение для инвесторов. ГПЗУ на руках.	700,0	28 571,4	20 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_89sot._izhs_2235922523	Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 16	Продаётся земельный участок (ИЖС) в центре города на улице Подлужная, общей площадью 8,9 соток! (Имеется ГПЗУ) Единственный в данной местности, отличное месторасположение: рядом Корстон, парк Горького, Кремлевская набережная. Все пути асфальтированы, большой паркинг. Участок ровный, имеется шлагбаум (посторонние не заедут), с одной стороны парк Горького с другой стороны набережная р.Казанка. Участок не в обременении, все документы имеются.	890,0	28 651,7	25 500 000

5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot.izhs_290715478	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.	Продаётся земельный участок (ИЖС) в центре города Казань на улице Подлужная, общей площадью 8,97 соток! Участок расположен очень удачно, центр города, но тихое и зеленое место. Въезд посторонним авто запрещен. Это единственное и уникальное предложение в данной местности. Рядом Корстон, парк Горького, Кремлевская набережная и многое другое. Все пути асфальтированы, большой паркинг. Участок ровный, имеется шлагбаум, с одной стороны лес с ароматно цветущими деревьями, а с другой стороны набережная р.Казанки. Участок не в обременении, все документы имеются. Звоните! Чистая продажа. Номер в базе: 7808755. Район: Вахитовский.	900,0	28 333,3	25 500 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot.izhs_2730837437	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.	Земельный участок в центре города!!! Продаю земельный участок в центре города на ул.Поперечно- Подлужной, площадь 9.3 сот. На участке есть старый жилой ухоженный дом. Построен новый цоколь 11.5 м на 9.5 м, высота 3.2м, закрыт плитами перекрытия. Фундамент ленточный. Кадастровый номер участка : 16:50:010704:29. Отличное месторасположение: рядом Корстон, парк Горького, Кремлевская набережная. Все подъездные пути асфальтированы, большой паркинг. Все коммуникации в наличии. Участок ровный, ухоженный, с насаждениями. С одной стороны парк Горького с другой стороны набережная р.Казанка. Участок без обременений, все документы имеются. Есть возможность купить соседний участок и увеличить площадь до 16.3 сот	930,0	29 032,3	27 000 000
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot.izhs_623134516	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	Участок 14 соток. Ровный, первая линия. Все коммуникации на участке. Дом 100 квадратов. Улица Подлужная. В шаговой доступности парк Горького и экстрим парк "Урам". Продажа от собственника.	1 400,0	32 857,1	46 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе ул. Подлужная, по состоянию на 21.02.2023г. составляет **от 21 875,0 рублей за кв.м., до 32 857,1 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к участку расположенному в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_95ga_snt_dnp_2452780326	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали	Кадастровый номер 16:24:090704:2738. Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение. Ровная земля прямоугольной формы. ГПЗУ есть, также все выписки из земельного. Рядом с участком проходит асфальтированная дорога, до Казани 15-20 мин., до аэропорта 5-10 мин., до Волги 5-10 мин езды. Красивое живописное место. Большие перспективы для строительства коттеджного комьюнити. Соседи вокруг участка ИЖС. Я собственник	95 000,0	136,8	13 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_145_ga_snt_dnp_1845103314	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	продаются земельный участок. Около деревня Орёл КАД номер.16:24:140601:1095	14 500,0	172,4	2 500 000
3	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_2130581232	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сапуголи	Два участка земли 5,06 и 4,08 Га сельхозназначения недалеко от н.п. Сапуголи, Подъездные пути к участку есть. Цена за 1 участок	91 400,0	87,5	8 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_136ga_snt_dnp_2120003335	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачный пос. Зелёный Бор	Предлагаю продажу готового, действующего бизнеса в Зеленом Бору. Площадь земельного участка 1,36 Га, на участке 9 функционирующих, брусчатых, укомплектованных домиков под сдачу в аренду в летний период. А также На территории базы есть 4 новых 2-х этажных дома под круглогодичную аренду и 5 брусковых утеплённых домов для зимнего отдыха. Газ есть, также на территории есть двухэтажное кирпичное административное здание, Детская площадка, 2 бани, беседка на 10-12 человек. Большая база клиентов, раскрученный Инстаграмм. Цена 480 тыс. за сотку. Все подробности по телефону.	13 600,0	4 800,0	65 280 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 21.02.2023г. составляет **от 87,5 рублей за кв.м., до 4800 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Мониторинг цен предложений на коммерческую недвижимость свободного назначения в районе расположения ул. Тихорецкая, в г. Казани на дату оценки.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Земля	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_2356913576	Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1	Охраняемая производственно-складская база находится по ул.Алебастровой, д.1 на земельном участке площадью 15 000 кв.м. с асфальтированной подъездной дорогой, в близи от железнодорожной грузовой платформы (270м). Общая площадь помещений 3 850 кв.м, из них большую часть составляет главное производственное здание (АБК с производственными помещениями) и примерно 300 квм пристрой к производственному зданию - 2-х эт офис – всего 2887 кв.м и арочный склад - 776 кв.м. Производственная база расположена на территории Приволжского района г.Казани, в про-мышленной зоне, где по соседству находятся такие крупные предприятия, как ОАО «Пивоваренное объединение «Красный Восток-Солодовпиво», ОАО «Казанский завод синтетического каучука», ЗАО «Комбинат молочных продуктов «Эдельвейс-М» и многие другие промышленные предприятия, представляющие различные отрасли народно-го хозяйства. Также в состав комплекса входят такие ка-питальные постройки, как здание проходной, зда-ние насосной, водонапорная башня и здание транс-форматорной подстанции. Отопление - Котлы работают на отработке. Потребление 6 тонн в зимний период. Газ - Подключение к газу возможно, по границе проходит газовая труба. Подробности не уточняли, так как по нашим расчетам, отработка дешевле. Электричество - ТП в собственности, мощность 120 кВт. Можно увеличить до 500 кВт Вода - скважина 31 м Канализация - выгребная яма	3 850,0	15 000,0	51 688,3	199 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_5300_m_2333565338	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! БАЗА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ (ВСЕ В СОБСТВЕННОСТИ) !!! Продается база с земельным участком (все в собственности) в Приволжском районе Казани. Отличная транспортная развязка, проезд как с улиц Тихорецкая-Техническая- Магистраль 100 лет ТАССР, так и с улиц Авангардная- Оренбургский тракт. Земельный участок общей площадью 10000 м2 в собственности, огорожен бетонным забором, с капитальным помещением охраны и с въездом через электрораздвижные ворота. На территории базы расположены производственные, складские, офисные помещения, несколько кран-балок, а также вспомогательные здания и сооружения. Общая площадь построек составляет 5300 кв.м. Все коммуникации централизованные, с официально заключенными договорами. Базу можно использовать под производство, ремонт(сервис) техники и оборудования, оптовый склад, логистический центр, и т. д..	5 300,0	10 000,0	27 358,5	145 000 000

3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvo_3311_m_2074822973	Республика Татарстан, Казань, Безымянный пер., 1	<p>От собственника! Без комиссии! Продаю производственную базу на Безымянный пер, д. 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - общая площадь строений 3311м² - 2 производственно-складских здания площадью 1111,5м² и 1073м². Высота потолков 5,7м. Холодные помещения, но можно сделать отапливаемыми. - 2х этажное административное здание площадью 665,7м² - теплый гараж площадью 137,1м². Высота потолков 4м - холодный гараж площадью 285,2м². Высота потолков 5м - бытовка площадью 38,6м². Высота потолков 3,1м. - трансформаторная подстанция площадью 46,3м² - мощность 400кВт - на территории есть водоснабжение и канализация - территория заасфальтирована, удобные подъездные пути - охрана и видеонаблюдение, территория огорожена - парковка для легковых и грузовых машин - в 100м есть остановка общественного транспорта - Ж/Д ветка - все помещения заняты арендаторами <p>Улицы: Тихорецкая 2-я, Южно-Промышленная, Техническая. Проведу компетентную сделку, с юридической экспертизой объекта! По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Рафис</p>	3 311,0	0,0	19 631,5	65 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodavnuyu_proizvodstvennuyu_bazu_2357560591	Республика Татарстан, Казань, Алебастровая улица, 11	<p>Арт. 30738230 Продается производственная база. Земля в собственности. Территория базы 4490 кв. м. Хорошие подъездные пути. На территории расположены три капитальных здания. В каждом есть производственно - складские помещения (1175 кв., 446 кв., 111 кв.) и хорошие офисы. Электрическая мощность - 260 Кв. (свое ТП на территории); Канализация центральная (есть своя стационарная); Котельная.</p> <p>У соседей есть газ, есть возможность подключения.</p> <p>Рядом с базой проходит ж/д ветка. Звоните, все вопросы по телефону.</p>	1 732,0	4 490,0	74 480,4	129 000 000
5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/gotovyyarendnyy_biznes_baza_7000_m_1924728683	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7/1	<p>Продается производственная база на улице Тихорецкая с действующими арендаторами. Арендный поток - более 2,5 млн рублей ежемесячно. Готовый арендный бизнес - срок окупаемости - 12 лет. На территории имеются административные здания, складские и производственные помещения. Отопление - от собственной газовой котельной. Электричество и канализация на участке. Имеется своя ж/д ветка. Площадь участка - 4,6 га в собственности. Первая линия Большого казанского кольца. Дополнительная информация только по запросу. Возможна продажа с НДС - обсуждается индивидуально.</p>	7 000,0	46 000,0	44 285,7	310 000 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в районе расположения ул. Тихорецкая, в г. Казани, по состоянию на 21.02.2023г. составляет **от 19 631,5 рублей за кв.м., до 74 480,4 рублей за кв.м.** с учётом

стоимости земельных участков. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

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

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав – аренда или собственность. Данная характеристика существенно влияет на стоимость объекта оценки. Так если объект оценки имеет только право аренды, а объект-аналог право собственности, то различия в стоимости могут достигать 40%, что указывает на необходимость проведения корректировок;

- снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.);

- площадь – известно, что в зависимости от масштаба передаваемых площадей зависит показатель удельной стоимости, который снижается в случае передачи права по большой площади и растёт в случае снижения объёмов передаваемых площадей, что прямо указывает на необходимость корректировки площадей при расчёте стоимости;

- местоположение (первая линия) – стоимость объекта недвижимости расположенного на первой линии (или ином аналогичном выдающемся расположении) и объекта недвижимости, расположенного так что к нему затруднён доступ, могут существенно отличаться и различие может достигать 30%, что указывает на необходимость корректировки по данному признаку;

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

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

Предложений о продаже аналогичной недвижимости в Республике Татарстан и г. Казань достаточно для оценки большей части объектов оценки, в то время как специализированные объекты, такие как автомойка и тёплая стоянка не представлены на рынке в районе расположения объектов оценки, в связи с чем их стоимость может определяться только по Затратному подходу.

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на

дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

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

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

Физически возможные варианты использования.

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

Законодательно разрешенное использование

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

Финансовая состоятельность

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

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

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

ВЫВОДЫ НЭИ

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

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

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

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

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

Сравнительный подход. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Оценщиком в результате изучения рынка была выявлена достоверная информация о ценах предложений по таким объектам как земельные участки и жилые помещения. По двум объектам оценки (автомойка и тёплая стоянка) 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 объектам оценки кроме автомойки и тёплой стоянки.

Затратный подход. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. В соответствии с п.24В, ФСО №7, Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. В данном случае, объекты оценки автомойка и тёплая стоянка, расположенные по ул. Тихорецкая, 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 к указанным объектам.

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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:

$$(УС_{69} * ОБ * И_{69-84} * И_{84-91} * И_{91-2001} * И_{2001-2022} * ПП - ИзО) * НДС$$

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;

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;

НДС – величина налога на добавленную стоимость, составляет 18 процентов;

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

Отчёт №1783-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей

ЗПИФ недвижимости «Шалапин»

Стр. 58/164

В данном случае за безрисковую ставку процента целесообразно принять ключевую ставку ЦБ РФ. Величина безрисковой ставки составила на дату оценки 7,50% годовых.

Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (ключевая ставка ЦБ РФ), %	7,50%
2	Прогнозируемая инфляция в 2023 г., %	6,0%
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%

Ключевая ставка ЦБ РФ определена по данным сайта ЦБ РФ в размере 7,5%⁴

Размер инфляции в России определен по данным ЦБ РФ в размере 6% (среднее значение между 5%-7%), опубликованных в издании «Инвестиции»⁵

Срок оставшейся экономической жизни был определён в 40 лет, как период, в течение которого здание точно сможет эксплуатироваться.

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	20,43%
норма отдачи, Y_k	26,1%
планируемый срок строительства, в кварталах, k	4,00
инвестиции в строительство в % от общей суммы, E	40,00%

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

⁴ https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

⁵ https://quote.rbc.ru/news/short_article/62e91a809a794748395cb3b5

Прибыль предпринимателя, % ПП	19,64%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	26,10%
Доля авансовых платежей, Co	40,0%
Число лет строительства, (n)	1

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **20,43%** по Методике профессора Озерова и **19,64%** по методике СпБГТУ.

Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	20,43%	50%	10,22%
СпБГТУ	19,64%	50%	9,82%
Итого, прибыль предпринимателя, %			20,04%

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:

$$\Phi И = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \times d_i}{d}$$

где:

d

ΦИ – физический износ объекта, %;

ΦИ_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 волосные 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.

Расчёт стоимости зданий в рамках Затратного подхода:

№ п/п	Наименование объекта	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Стоимость куб.м, руб.	Коэффициент различия конструктивных элементов	Строительный объем куб м	Восстан. стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1991 гг.	Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001	Индекс роста цен 01.01.2001-20.08.2022	Прибыль предпринимателя, %	Полная восстановительная стоимость, руб.	Физический износ, %	Стоимость по затратному подходу без НДС	Стоимость по затратному подходу с учётом НДС
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	23	25Б	23,1	1,0	3379,0	78055	1,91	10,19	7,71	20,04%	14 060 108	30,00%	9 842 100	11 810 520
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	23	19В	13,5	1,0	29644,0	400194	1,91	10,19	7,71	20,04%	72 087 255	15,00%	61 274 200	73 529 040
														71 116 300	85 339 560

Итоговые результаты, полученные в рамках Затратного подхода

№ п.п.	Наименование	Стоимость по Затратному подходу, руб. с учётом НДС
1	Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	11 810 520
2	Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	73 529 040
	ИТОГО	85 339 560

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

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

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Мониторинг цен на земельные участки района ул. Тихорецкая в г. Казани

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Тихорецкая и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot_promnaznacheniya_2666973887	Республика Татарстан, Казань, садоводческое некоммерческое товарищество Труд завода Радиоприбор	В продаже ликвидная земля 31.16 сотки на 1-й линии! Объект расположен в Приволжском районе, прямо у остановки Средний Кабан, удобные подъездные пути, прекрасный обзор с стороны дороги. Коммуникации: электроэнергия +, вода +, газ вблизи к участку. Напротив объекта активно возводятся новые жилые комплексы, что благоприятно сказывается в развитии инфраструктуры и роста цен на недвижимость в этом микрорайоне. Освоить землю возможно в различных направлениях. К примеру, отлично подойдет под: Бизнес Центр, Торговый центр, Медицинский центр, Многоквартирный жилой дом, Автоцентр, ОСЗ под выгодный ГАБ и т.п. Документы на руках, чистая продажа. Звоните, станьте обладателем лучшего предложения!	3 116,0	9 627,7	30 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_promnaznacheniya_2362423764	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 10/12	От собственника! Без комиссии! - ПРОДАМ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКУЮ БАЗУ(К.Н.: 16:50:000000:19304) по адресу : ул.Учительская 10/12 - БАЗА продается как (ГАБ) ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС , т.к. сдана в Аренду Арендаторам и приносит постоянный АРЕНДНЫЙ ПОТОК - Вся территория БАЗЫ с большим Земельным участком в собственности составляет 28980 кв.м. - К БАЗЕ подведен ГАЗ среднего давления , есть ГРПШ , 3 котла наружного размещения на 800Квт - Своя водонапорная Башня , Центральное водоснабжение и канализация , Электроэнергия (ТП) на 260 Квт с возможностью увеличения до 630 кВт - Территория Базы огорожена бетонным забором и оборудована тремя заездами с воротами и Охраной на центральном въезде - Два офисных здания общей площадью 1300кв.м. с действующими Арендаторами - Склады Холодные и Теплые общей площадью 4500 кв.м. сданы в Аренду , большая Автостоянка для Грузового автотранспорта. 260 кВт электро мощности. Территория базы позволяет построить новые складские помещения. - По всей территории Видеонаблюдение , тревожная сигнализация , круглосуточная охрана 2 поста , телефон , интернет - На территории Базы можно организовать Мини Рынок Стройматериалов , Грузовой Шиномонтаж и Грузовую Автомойку - С завершением строительства БКК (Большое Казанское Кольцо) Автомобильный трафик увеличится в разы , соответственно и вырастет цена .	28 980,0	5 176,0	150 000 000

			<p>- ЧИСТАЯ СДЕЛКА , ВСЕ В СОБСТВЕННОСТИ БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЙ , ВЫГОДНОЕ ВЛОЖЕНИЕ КАПИТАЛА !!!!!!!!!!! ГПЗУ на руках</p> <p>- Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства :</p> <p>- Склады , Легкая промышленность , Фармацевтическая промышленность , Пищевая промышленность , хранение</p> <p>- автотранспорта , Научно-производственная деятельность , Стоянки транспорта общего пользования , Служебные гаражи</p> <p>- Автомобильные мойки , Ремонт автомобилей , Заправка транспортных средств , Обеспечение внутреннего правопорядка ,</p> <p>- Магазины , Деловое управление , Проведение научных исследований</p> <p>- Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства :</p> <p>- Общежития , Амбулаторное ветеринарное обслуживание , Производственная деятельность , Недропользование</p> <p>- Тяжелая промышленность , Автомобилестроительная промышленность , Нефтехимическая промышленность</p> <p>- Строительная промышленность , Религиозное использование , Объекты торговли (торговые центры , торгово-развлекательные</p> <p>- центры , комплексы) , Развлекательные мероприятия , Объекты культурно-досуговой деятельности , Ритуальная деятельность,</p> <p>- Обеспечение деятельности по исполнению наказаний , Обеспечение обороны и безопасности</p> <p>- Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства :</p> <p>- Благоустройство территории</p> <p>- Гостиничное обслуживание</p> <p>- Деловое управление</p> <p>Окажем содействие в покупке данного земельного участка. Возможна ипотека без первоначального взноса. Остались вопросы по доходности, звоните все с удовольствием расскажу)) По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Станислав</p>			
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745	<p>Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А</p>	<p>Продается земельный участок промназначения на улице Учительская, 2а. Всего 250 метров от Большого казанского кольца. Земельный участок 15 075 м2., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность. На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 700 000 рублей. Готовый арендный бизнес - срок окупаемости - 12,5 лет. Коммуникации: Водоснабжение скважина; Канализация централизованная городская; Отопление централизованное городское; Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 315 кВт; Телефон, интернет. Строения на участке: Административный корпус с офисами (1 175 м2),</p>	15 075,0	6 965,2	105 000 000

			<p>производственные здания (116 м2, 144 м2, 51,5 м2, 170 м2, 546 м2, 564 м2, 69 м2, 649 м2), тепловой узел (103 м2), трансформаторная подстанция (35 м2). Преимущества объекта: 1. Участок ровной формы; 2. Оптимальная площадь - 1,5 га. 3. Удобные подъездные пути 4. Все документы оформлены. Звоните - отвечу на все вопросы!</p>			
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaznacheniya_2157644489	<p>Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 114/1</p>	<p>ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ НИЖЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ! Позвоните нам и мы расскажем как это сделать! Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии ул. Габдуллы Тукая. Расположение: Участок расположен в центре г. Казани, в шаговой доступности от благоустроенной набережной оз. Кабан. Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ц (зона смешанной застройки центра города). Подходит для строительства административных, торговых объектов, автосервиса, автомойки. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Кадастровый номер: 16:50:011723:369.</p>	730,0	16 301,4	11 900 000
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_2106007071	<p>Республика Татарстан, Казань, Портовая ул., 25</p>	<p>От собственника! Без комиссии! Продаю земельный участок 1 г. на ул. Портовая, д 25. Продается земельный участок от собственника. Рассматривается обмен жилой дом (коттедж), коммерческую недвижимость, гостинично-ресторанный бизнес, hostels, общепит. - зона по ГПЗУ — Д2. Вид разрешенного использования — под торговые объекты - участок без обременений - все коммуникации - территория огорожена забором - двое ворот Проведу компетентную сделку, с юридической экспертизой объекта! За подробной информацией обращайтесь по телефону. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Станислав</p>	10 000,0	16 000,0	160 000 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_18sot_promnaznacheniya_2144922595	<p>Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58</p>	<p>На первой линии по ул Технической 58 Продаётся земельный участок ровный прямоугольной формы 25 х 72 м длинной стороной прилегает к проезжей части дороги со своим въездом. ВРИ по документам под здания и сооружения производственной базы. Коммуникации возможно подвести. Без обременений. Продажа без НДС. Цена указана за нал. За безнал 79 млн. Продажа от собственника.</p>	1 800,0	43 888,9	79 000 000
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_23sot_promnaznacheniya_2465492275	<p>Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58</p>	<p>На первой линии по ул Технической 58 Продаётся земельный участок ровный прямоугольной формы 9,5м х 25м со своим въездом. ВРИ по документам под здания и сооружения производственной базы. Коммуникации возможно подвести. Без обременений. Продажа без НДС. Цена указана за нал. За безнал 7,9 млн</p>	230,0	34 347,8	7 900 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов, расположенных в районе ул. Тихорецкая, видно, что стоимость земельных участков, по состоянию на 21.02.2023г. составляет от **5 176,0 рублей за кв.м., до 43 888,9 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

В процессе анализа рынка предложений о продаже земельных участков было выявлено 7 предложений, при этом предложение №4-7 имели существенно более высокую цену предложения, в связи с чем в расчётах стоимости не использовались.

Мониторинг цен на земельные участки района ул. Подлужная в г. Казани:

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков по ул. Подлужная и прилегающим к ней улицам	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_224_sot._pro_mnaznacheniya_2733783369	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.	ДАННЫЙ ОБЪЕКТ ВЫ МОЖЕТЕ ПРИОБРЕСТИ НИЖЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ! Позвоните нам и мы расскажем как это сделать! Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии ул. Подлужная, в центре г. Казани. Преимущества расположения объекта: Земельный участок расположен в деловом городском квартале с развитой инфраструктурой. Это престижный центральный район в окружении современных общественных пространств и элитной жилой застройки. В шаговой доступности находятся: современный парк им. Горького, благоустроенный по лучшим европейским стандартам, оживленная Кремлевская набережная с живописным видом на Казанку, а также экстрим-парк «Урам» - место притяжения молодого населения Казани. Месторасположение определяется разветвленной дорожной сетью, обеспечивающей хорошую логистику, высокую транспортную доступность, что позволяет добраться в любую точку города максимально быстро. Назначение земельного участка: Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОЖ (зона смешанной жилой и общественной застройки). Кадастровый номер: 16:50:010703:73, 16:50:010703:374. С нами дешевле! Звоните и записывайтесь на просмотр! * В объявлении указана начальная стоимость объекта при процедуре сбора заявок на онлайн площадке "Система сбора предложений от ASG", где осуществляется продажа объектов недвижимости онлайн.	2 240,0	21 875,0	49 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot._izhs_2325685300	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	16:50:000000:34376 Земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство.	4 230,0	23 617,0	99 900 000
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._izhs_2538080613	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72	Объект №58532. Выгодное предложение для инвесторов. Продается участок правильной формы в центре Казани ,на берегу р.Казанки. Площадь участка составляет 7 соток . Интересное и выгодное предложение для инвесторов. ГПЗУ на руках.	700,0	28 571,4	20 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_89sot._izhs_2235922523	Республика Татарстан, Казань, Подлужная улица, 16	Продаётся земельный участок (ИЖС) в центре города на улице Подлужная, общей площадью 8,9 соток! (Имеется ГПЗУ) Единственный в данной местности, отличное месторасположение: рядом Корстон, парк Горького, Кремлевская набережная. Все пути асфальтированы, большой паркинг. Участок ровный, имеется шлагбаум (посторонние не заедут), с одной стороны парк Горького с другой стороны набережная р.Казанка. Участок не в обременении, все документы имеются.	890,0	28 651,7	25 500 000

5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot._izhs_2900715478	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.	Продаётся земельный участок (ИЖС) в центре города Казань на улице Подлужная, общей площадью 8,97 соток! Участок расположен очень удачно, центр города, но тихое и зеленое место. Въезд посторонним авто запрещен. Это единственное и уникальное предложение в данной местности. Рядом Корстон, парк Горького, Кремлевская набережная и многое другое. Все пути асфальтированы, большой паркинг. Участок ровный, имеется шлагбаум, с одной стороны лес с ароматно цветущими деревьями, а с другой стороны набережная р.Казанки. Участок не в обременении, все документы имеются. Звоните! Чистая продажа. Номер в базе: 7808755. Район: Вахитовский.	900,0	28 333,3	25 500 000
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot._izhs_2730837437	Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.	Земельный участок в центре города!!! Продаю земельный участок в центре города на ул.Поперечно- Подлужной, площадь 9.3 сот. На участке есть старый жилой ухоженный дом. Построен новый цоколь 11.5 м на 9.5 м, высота 3.2м, закрыт плитами перекрытия. Фундамент ленточный. Кадастровый номер участка : 16:50:010704:29. Отличное месторасположение: рядом Корстон, парк Горького, Кремлевская набережная. Все подъездные пути асфальтированы, большой паркинг. Все коммуникации в наличии. Участок ровный, ухоженный, с насаждениями. С одной стороны парк Горького с другой стороны набережная р.Казанка. Участок без обременений, все документы имеются. Есть возможность купить соседний участок и увеличить площадь до 16.3 сот	930,0	29 032,3	27 000 000
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._izhs_623134516	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	Участок 14 соток. Ровный, первая линия. Все коммуникации на участке. Дом 100 квадратов. Улица Подлужная. В шаговой доступности парк Горького и экстрим парк "Урам". Продажа от собственника.	1 400,0	32 857,1	46 000 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе ул. Подлужная, по состоянию на 21.02.2023г. составляет **от 21 875,0 рублей за кв.м., до 32 857,1 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

В процессе анализа рынка было выявлено 7 предложений о продаже участков по ул. Подлужная, при этом предложения 4 и 5 имели более высокую удельную цену 1 метра чем предложения 1,2 и 3, а участки 6 и 7 имели на территории строения, входящие в стоимость земельных участков. Аналогии 6 и 7 по причине наличия на них земельных участков не могли быть применены в расчёте стоимости, аналогии 4 и 5 не применялись по причине более высокой цены чем у аналогов 1, 2 и 3.

Учитывая практически одинаковое расположение, одинаковый уровень доступности, одинаковую обеспеченность коммуникациями, исходя из предположения что инвестор не заплатит больше при возможности приобрести имущество по более низкой цене было принято решение использовать в расчётах предложения 1,2 и 3.

Мониторинг цен на земельные участки ближайшие к участку расположенному в Матюшинском сельском поселении, Лаишевского района, Республики Татарстан.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Предложения о продаже земельных участков в Матюшинском сельском поселении	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_95ga_snt_dnp_2452780326	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали	Кадастровый номер 16:24:090704:2738. Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение. Ровная земля прямоугольной формы. ГПЗУ есть, также все выписки из земельного. Рядом с участком проходит асфальтированная дорога, до Казани 15-20 мин., до аэропорта 5-10 мин., до Волги 5-10 мин. езды. Красивое живописное место. Большие перспективы для строительства коттеджного комьюнити. Соседи вокруг участка ИЖС. Я собственник	95 000,0	136,8	13 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_145_ga_snt_dnp_1845103314	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	продаются земельный участок. Около деревня Орёл КАД номер.16:24:140601:1095	14 500,0	172,4	2 500 000
3	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_2130581232	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сапуголи	Два участка земли 5,06 и 4,08 Га сельхозназначения недалеко от н.п. Сапуголи, Подъездные пути к участку есть. Цена за 1 участок	91 400,0	87,5	8 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_136ga_snt_dnp_2120003335	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачный пос. Зелёный Бор	Предлагаю продажу готового, действующего бизнеса в Зеленом Бору. Площадь земельного участка 1,36 ГА, на участке 9 функционирующих, брусчатых, укомплектованных домиков под сдачу в аренду в летний период. А также На территории базы есть 4 новых 2-х этажных дома под круглогодичную аренду и 5 брусковых утеплённых домов для зимнего отдыха. Газ есть, также на территории есть двухэтажное кирпичное административное здание, Детская площадка, 2 бани, беседка на 10-12 человек. Большая база клиентов, раскрученный Инстаграмм. Цена 480 тыс. за сотку. Все подробности по телефону.	13 600,0	4 800,0	65 280 000

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в Лаишевском районе, Республики Татарстан, по состоянию на 21.02.2023г. составляет **от 87,5 рублей за кв.м., до 4800 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. В процессе анализа рынка было выявлено только 4 предложения о продаже аналогичных по площади (более 10000 кв.м.) земельных участков, при этом в непосредственной близости от участка, право аренды на который оценивалось, было выявлено только одно предложение, при этом оно включало цену на постройки возведённые на участке. В связи с наличием построек, стоимость которых была включена в цену предложения оно не применялось при расчётах стоимости объектов оценки. Все выявленные предложения участвовали в расчётах.

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Снижение цены в процессе торгов – в процессе аренды или купли-продажи недвижимости, потенциальный покупатель и продавец проводят торг, в процессе которого цена объекта торга снижается. Снижение может достигать 25% процентов стоимости, в зависимости от многих факторов (престижность, вид права, расположение, планировка, необходимость вложений в ремонт и т.п.). Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Поправка на снижение цены в процессе торга для земельных участков осуществлялась в соответствии с таб. 101, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, на стр. 219. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила -12,1%.

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 размер участка

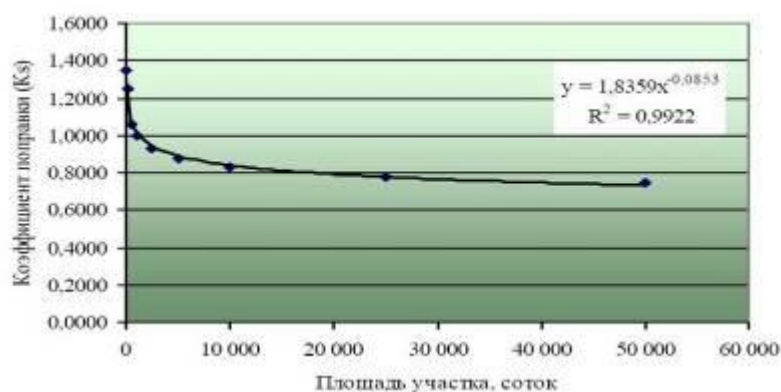
Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁶

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (K_S)

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K _S)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{..} = \left(\frac{K_{SOO}}{SOA} - 1 \right) \times 100\%.$$

Где: K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

K_{SOO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

K_{SOA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на назначение

В рамках настоящей оценки различное назначение у аналогов и объектов оценки наблюдалось исключительно при оценке стоимости права аренды на земельный участок, расположенный по

⁶ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7.

Поправка осуществлялась в соответствии с таб. 76, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, на стр. 174:

Таблица 76

цены объектов разного функционального назначения		аналог		
		под сельхозпроизводство	под объекты рекреации	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,65	0,55
	под объекты рекреации	1,55	1,00	0,84
	под индустриальную застройку	1,83	1,18	1,00

Таким образом, корректировка для земельных участков с разрешённым использованием «под сельскохозяйственное производство» по отношению к земельным участкам с разрешённым использованием «под объекты рекреации» составила 1,55, т.е. +55%

Корректировка на различие в местоположении

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

Корректировка на различия в передаваемых правах

В данном случае к оценке кроме земельных участков также представлены права аренды на земельные участки. Стоимость права собственности и стоимость права аренды отличаются существенно, так как стоимость права аренды не создаёт права на саму вещь, а только лишь на право владения такой вещь, в данном случае земельным участком. При методологии расчётов существенных отличий не имеет, кроме подбора аналогов. Для расчёта стоимости права аренды необходимо подобрать соответствующие аналогии, в которых объектом выступает право аренды. В случае отсутствия таких аналогов допускается использование аналогов с правом собственности при условии корректировки прав. Корректирующие коэффициенты по таким правам изложены в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2», под редакцией Л.А. Лейфера, стр.73, Таб. 18

Таблица 18

цены земельных участков под объекты рекреации		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,32
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,14
	краткосрочная аренда	0,76	0,88	1,00

Таким образом коэффициент пересчёта из права собственности в право аренды составит -14% (1 – 0,86)

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		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_224_sot_promnaznacheniya_27337833_69	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot_izhs_2325685300	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7s_ot_izhs_2538080613
Местоположение (Адрес)	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72
Площадь, кв.м.	1 147,00	2 240,0	4 230,0	700,0
Стоимость всего объекта		49 000 000	99 900 000	20 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		21 875	23 617	28 571
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,10%	-12,10%	-12,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		19 228	20 759	25 114
<i>Время продажи/предложения</i>	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		19 228,00	20 759,00	25 114,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		19 228,00	20 759,00	25 114,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		19 228,00	20 759,00	25 114,00
<i>Площадь, кв.м.</i>	1 147,00	2 240,00	4 230,00	700,00
Корректировка, %	1,006626275	0,05875481	0,117753591	-0,041248397
Стоимость с учётом корректировки, руб		20 357,74	23 203,45	24 078,09
<i>Местоположение</i>	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		20 357,74	23 203,45	24 078,09
<i>Наличие подъездных путей</i>	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		20 357,74	23 203,45	24 078,09
<i>Наличие коммуникаций</i>	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		20 357,74	23 203,45	24 078,09
Валовая корректировка		17,98%	23,88%	16,22%
Расчётная величина		5,56	4,19	6,17
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		113 189,03	97 222,46	148 561,82
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			22 548,57
		Полная стоимость, руб		25 863 200,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_224_sot._promnaznacheniya_2733783369	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_423_sot._izhs_2325685300	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._izhs_2538080613
Местоположение (Адрес)	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 72
Площадь, кв.м.	660,00	2 240	4 230	700
Стоимость всего объекта		49 000 000	99 900 000	20 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		21 875	23 617	28 571
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,10%	-12,10%	-12,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		19 228	20 759	25 114
<i>Время продажи/предложения</i>	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		19 228,00	20 759,00	25 114,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		19 228,00	20 759,00	25 114,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		19 228,00	20 759,00	25 114,00
<i>Площадь, кв.м.</i>	660,00	2 240,00	4 230,00	700,00
Корректировка, %	1,055	10,96%	17,15%	0,48%
Стоимость с учётом корректировки, руб		21 335,39	24 319,17	25 234,55
<i>Местоположение</i>	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		21 335,39	24 319,17	25 234,55
<i>Наличие подъездных путей</i>	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		21 335,39	24 319,17	25 234,55
Валовая корректировка		23,06%	29,25%	12,58%
Расчётная величина		4,34	3,42	7,95
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		92 595,59	83 171,56	200 614,67
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			23 958,10
Полная стоимость, руб				15 812 300,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_312sot_promnaznacheniya_26669738 87	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_promnaznacheniya_236242376 4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745 308011745
Местоположение (Адрес)	г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	Республика Татарстан, Казань, садоводческое некоммерческое товарищество Труд завода Радиоприбор	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 10/12	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А
Площадь, кв.м.	1 351,00	3 116,0	28 980,0	15 075,0
Стоимость всего объекта		30 000 000	150 000 000	105 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		9 628	5 176	6 965
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,10%	-12,10%	-12,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463	4 550	6 122
Время продажи/предложения	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Наличие коммуникаций	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Валовая корректировка		12,10%	12,10%	12,10%
Расчётная величина		8,26	8,26	8,26
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		69 904,38	37 583,00	50 567,72
	Стоимость 1 кв.м. объекта			6 378,33

	оценки, руб.			
		Полная стоимость, руб		8 617 100,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_312sot._promnaznacheniya_2666973887	https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_29_ga_promnaznacheniya_2362423764	https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745
Местоположение (Адрес)	г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	Республика Татарстан, Казань, садоводческое некоммерческое товарищество Труд завода Радиоприбор	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 10/12	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А
Площадь, кв.м.	268,00	3116,00	28980,00	15075,00
Стоимость всего объекта		300000000,00	150000000,00	105000000,00
Стоимость 1 кв.м., руб		9 628	5 176	6 965
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,10%	-12,10%	-12,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463	4 550	6 122
Время продажи/предложения	Февраль 2023	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Валовая корректировка		12,10%	12,10%	12,10%
Расчётная величина		8,26	8,26	8,26
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		69 904,38	37 583,00	50 567,72
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			6 378,33

		Полная стоимость, руб		1 709 400,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_312sot._promnaznacheniya_2666973887	https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_29_ga_promnaznacheniya_2362423764	https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745
Местоположение (Адрес)	г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	Республика Татарстан, Казань, садоводческое некоммерческое товарищество Труд завода Радиоприбор	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 10/12	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А
Площадь, кв.м.	2 196,86	3116,00	28980,00	15075,00
Стоимость всего объекта		30000000,00	150000000,00	105000000,00
Стоимость 1 кв.м., руб		9 628	5 176	6 965
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,10%	-12,10%	-12,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463	4 550	6 122
Время продажи/предложения	Февраль 2023	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Состав передаваемых прав	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		-16,00%	-16,00%	-16,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 108,92	3 822,00	5 142,48
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 108,92	3 822,00	5 142,48
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 108,92	3 822,00	5 142,48
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 108,92	3 822,00	5 142,48
Наличие коммуникаций	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 108,92	3 822,00	5 142,48
Валовая корректировка		28,10%	28,10%	28,10%
Расчётная величина		3,56	3,56	3,56
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		25 307,76	13 606,32	18 307,23

	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			5 357,80
		Полная стоимость, руб		11 770 300,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_312sot._promnaznacheniya_2666973887	https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_29_ga_promnaznacheniya_2362423764	https://www.avito.ru/kazan/zemeln_uchastki/uchastok_151_ga_promnaznacheniya_2308011745
Местоположение (Адрес)	г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4.	Республика Татарстан, Казань, садоводческое некоммерческое товарищество Труд завода Радиоприбор	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 10/12	Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А
Площадь, кв.м.	23 650,00	3116,00	28980,00	15075,00
Стоимость всего объекта		300000000,00	150000000,00	105000000,00
Стоимость 1 кв.м., руб		9 628	5 176	6 965
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,10%	-12,10%	-12,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463	4 550	6 122
Время продажи/предложения	Февраль 2023	Февраль 2022	Февраль 2022	Февраль 2022
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Местоположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Наличие коммуникаций	Все,	Все,	Все,	Все,
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 463,00	4 550,00	6 122,00
Валовая корректировка		12,10%	12,10%	12,10%
Расчётная величина		8,26	8,26	8,26

Стоимость с учётом коэффициента соответствия		69 904,38	37 583,00	50 567,72
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			6 378,33
Полная стоимость, руб				150 847 500,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_95ga_snt_dnp_2452780326	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_145ga_snt_dnp_1845103314	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_2130581232
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчанов-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сапуголи
Площадь, кв.м.	35 801,00	95 000,0	14 500,0	91 400,0
Стоимость всего объекта		13 000 000	2 500 000	8 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб		137	172	88
<i>Вид стоимости</i>		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-14,10%	-14,10%	-14,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		118	148	76
<i>Время продажи/предложения</i>	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023	Февраль 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		118,00	148,00	76,00
<i>Условия финансирования</i>	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		118,00	148,00	76,00
<i>Состав передаваемых прав</i>	право аренды	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		101,48	127,28	65,36
<i>Площадь, кв.м.</i>	35 801,00	95 000,00	14 500,00	91 400,00
Корректировка, %	0,751	8,74%	-7,37%	8,38%
Стоимость с учётом корректировки, руб		110,35	117,90	70,84
<i>Местоположение</i>	в глубине леса	в поле	в поле	в поле
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		110,35	117,90	70,84
<i>Назначение</i>	Рекреационная деятельность	Рекреационная деятельность	Сельскохозяйственное	Сельскохозяйственное
Корректировка, %		55,00%	55,00%	55,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		171,04	182,75	109,80
<i>Наличие подъездных путей</i>	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги	Грунтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		171,04	182,75	109,80
<i>Наличие коммуникаций</i>	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		171,04	182,75	109,80
Валовая корректировка		91,84%	90,47%	91,48%
Расчётная величина		1,09	1,11	1,09
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		186,43	202,85	119,68
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			154,70
Полная стоимость, руб				5 538 400,00

Для оценки помещений нежилого назначения были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости города Казани в районе ул. Тихорецкая. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Земля	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_2356913576	Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1	Охраняемая производственно-складская база находится по ул.Алебастровой, д.1 на земельном участке площадью 15 000 кв.м. с асфальтированной подъездной дорогой, в близи от железнодорожной грузовой платформы (270м). Общая площадь помещений 3 850 кв.м, из них большую часть составляет главное производственное здание (АБК с производственными помещениями) и примерно 300 квм пристрой к производственному зданию - 2-х эт офис – всего 2887 кв.м и арочный склад - 776 кв.м. Производственная база расположена на территории Приволжского района г.Казани, в про-мышленной зоне, где по соседству находятся такие крупные предприятия, как ОАО «Пивоваренное объединение «Красный Восток-Солодовпиво», ОАО «Казанский завод синтетического каучука», ЗАО «Комбинат молочных продуктов «Эдельвейс-М» и многие другие промышленные предприятия, представляющие различные отрасли народно-го хозяйства. Также в состав комплекса входят такие ка-питальные постройки, как здание проходной, зда-ние насосной, водонапорная башня и здание транс-форматорной подстанции. Отопление - Котлы работают на отработке. Потребление 6 тонн в зимний период. Газ - Подключение к газу возможно, по границе проходит газовая труба. Подробности не уточняли, так как по нашим расчетам, отработка дешевле. Электричество - ТП в собственности, мощность 120 кВт. Можно увеличить до 500 кВт Вода - скважина 31 м Канализация - выгребная яма	3 850,0	15 000,0	51 688,3	199 000 000
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_5300_m_2333565338	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! БАЗА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ (ВСЕ В СОБСТВЕННОСТИ) !!! Продается база с земельным участком (все в собственности) в Приволжском районе Казани. Отличная транспортная развязка, проезд как с улиц Тихорецкая-Техническая- Магистраль 100 лет ТАССР, так и с улиц Авангардная- Оренбургский тракт. Земельный участок общей площадью 10000 м2 в собственности, огорожен бетонным забором, с капитальным помещением охраны и с въездом через электрораздвижные ворота. На территории базы расположены производственные, складские, офисные помещения, несколько кран-балок, а также вспомогательные здания и сооружения. Общая площадь построек составляет 5300 кв.м. Все коммуникации централизованные, с официально заключенными договорами. Базу можно использовать под	5 300,0	10 000,0	27 358,5	145 000 000

			производство, ремонт(сервис) техники и оборудования, оптовый склад, логистический центр, и т. д..				
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/proizvodstvo_3311_m_2074822973	Республика Татарстан, Казань, Безымянный пер., 1	<p>От собственника! Без комиссии! Продаю производственную базу на Безымянный пер, д. 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - общая площадь строений 3311м² - 2 производственно-складских здания площадью 1111,5м² и 1073м². Высота потолков 5,7м. Холодные помещения, но можно сделать отапливаемыми. - 2х этажное административное здание площадью 665,7м² - теплый гараж площадью 137,1м². Высота потолков 4м - холодный гараж площадью 285,2м². Высота потолков 5м - бытовка площадью 38,6м². Высота потолков 3,1м. - трансформаторная подстанция площадью 46,3м² - мощность 400кВт - на территории есть водоснабжение и канализация - территория заасфальтирована, удобные подъездные пути - охрана и видеонаблюдение, территория огорожена - парковка для легковых и грузовых машин - в 100м есть остановка общественного транспорта - Ж/Д ветка - все помещения заняты арендаторами <p>Улицы: Тихорецкая 2-я, Южно-Промышленная, Техническая. Проведу компетентную сделку, с юридической экспертизой объекта! По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:Рафис</p>	3 311,0	0,0	19 631,5	65 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodavnuyu_proizvodstvennuyu_bazu_2357560591	Республика Татарстан, Казань, Алебастровая улица, 11	<p>Арт. 30738230 Продается производственная база. Земля в собственности. Территория базы 4490 кв. м. Хорошие подъездные пути. На территории расположены три капитальных здания. В каждом есть производственно - складские помещения(1175 кв., 446 кв., 111 кв.) и хорошие офисы. Электрическая мощность- 260 Кв. (свое ТП на территории); Канализация центральная (есть своя стационарная); Котельная.</p> <p>У соседей есть газ, есть возможность подключения.</p> <p>Рядом с базой проходит ж/д ветка. Звоните, все вопросы по телефону.</p>	1 732,0	4 490,0	74 480,4	129 000 000
5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/gotovyjarendnyy_biznes_baza_7000_m_1924728683	Республика Татарстан, Казань, Тихорецкая ул., 7/1	<p>Продается производственная база на улице Тихорецкая с действующими арендаторами. Арендный поток - более 2,5 млн рублей ежемесячно. Готовый арендный бизнес - срок окупаемости - 12 лет. На территории имеются административные здания, складские и производственные помещения. Отопление - от собственной газовой котельной. Электричество и канализация на участке. Имеется своя ж/д ветка. Площадь участка - 4,6 га в собственности. Первая линия Большого казанского кольца. Дополнительная информация только по запросу. Возможна продажа с НДС - обсуждается индивидуально.</p>	7 000,0	46 000,0	44 285,7	310 000 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости свободного назначения в районе расположения ул. Тихорецкая, в г. Казани, по состоянию на 21.02.2023г. составляет **от 19 631,5 рублей за кв.м., до 74 480,4 рублей за кв.м.**, при этом предложение аналога №3 было без земли, во всех остальных случаях в стоимости предложения учитывался земельный участок.

В расчёте стоимости участвовали аналоги 1, 2 и 3. Аналог 5 в составе предложения имел очень большой участок 46000 кв.м. и при корректировке предложения на наличие земельного участка стоимость имеющейся на нём недвижимости становилась нерыночно низкой, т.е. в структуре стоимости земельный участок занимал подавляющую долю.

Аналог 4 также мог быть применён в расчётах так как его стоимость также была среднерыночной, но по мнению оценщика, в расчётах было необходимо привести аналог не имеющий в своей структуре земельного участка, по этой причине в качестве третьего аналога был использовано предложение №3 не имеющее в своей структуре земельного участка.

Таким образом, в расчёте стоимости были применены предложения по аналогам 1,2 и 3

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 уторговывание:

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 на снижение цены в процессе торга для нежилых помещений осуществлялась в соответствии с таб. 201, изложенной в «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021, на стр. 280. В соответствии с приведённой таблицей, корректировка составила - 11,7%.

Корректировка на наличие земельного участка.

В силу того, что объекты оценки представлены к оценке только как помещения, в их стоимости отсутствует доля приходящаяся на землю, в то время как некоторые аналоги содержат в своей цене предложения земельный участок, в связи с чем необходима корректировка. Такая корректировка производится путём вычитания стоимости земли из стоимости аналога-единого объекта недвижимости (ЕОН). Объекты оценки – помещения расположенные по ул. Тихорецкая, аналоги соответствующие, расположенные в районе ул. Тихорецкая, выше были произведены расчёты стоимости земельных участков результаты которых можно использовать для вычитания

стоимости земли из стоимости ЕОН. Таким образом корректировка цен аналогов производилась путём вычета стоимости полученной при расчётах земельных участков.

Корректировка на различие в площади

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки. Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁷. Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90\times\text{LN}(\Pi),$$

где:

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

Π – общая площадь объекта, м².

Местоположение:

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

⁷ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

Расчет стоимости нежилых помещений:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, адрес объекта: г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/068/2010-336.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_2356913576	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_5300_m_2_333565338	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3311_m_2074822973
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	Республика Татарстан, Казань, Безымянный пер., 1
Площадь, кв.м.	2 727,8	3 850,0	5 300,0	3 311,0
Стоимость всего объекта		199 000 000,0	145 000 000,0	65 000 000,0
Стоимость за 1 кв.м. помещений		51 688	27 358	19 632
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		45 640,50	24 157,11	17 335,06
На наличие земельного участка	0,00	15 000	10 000	0
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		6 378	6 378	6 378
Стоимость земли всего, руб.		95 670 000	63 780 000	0
Стоимость без земли		80 045 925	64 252 683	57 396 384
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		20 791,15	12 123,15	17 335,06
На различие в площади	2 727,80	3 850,00	5 300,00	3 311,00
Корректировка, %	1 144,99	2,78%	5,51%	1,55%
Стоимость с учётом корректировки, руб		21 369,14	12 791,14	17 603,75
На этаж	первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		21 369,14	12 791,14	17 603,75
Валовая корректировка		14,48%	17,21%	13,25%
Расчётная величина		6,91	5,81	7,55
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		147 660,76	74 316,52	132 908,31
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				17 507,92
Стоимость всего объекта оценки, руб.				47 758 104,18
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				47 758 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,2 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж: 51, 3 этаж: 26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_2356913576	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_5300_m_2_333565338	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3311_m_2074822973
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	Республика Татарстан, Казань, Безымянный пер.,

Отчёт №1783-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей

ЗПИФ недвижимости «Шалапин»

Стр. 89/164

				1
Площадь, кв.м.	1 203,2	3 850,0	5 300,0	3 311,0
Стоимость всего объекта		199 000 000,0	145 000 000,0	65 000 000,0
Стоимость за 1 кв.м. помещений		51 688	27 358	19 632
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%
Стоимость с учётом корректировки, руб		45 640,50	24 157,11	17 335,06
На наличие земельного участка	0,00	15 000	10 000	0
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		6 378	6 378	6 378
Стоимость земли всего, руб.		95 670 000	63 780 000	0
Стоимость без земли		80 045 925	64 252 683	57 396 384
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		20 791,15	12 123,15	17 335,06
На различие в площади	1 203,20	3 850,00	5 300,00	3 311,00
Корректировка, %	1 218,65	9,40%	12,30%	8,08%
Стоимость с учётом корректировки, руб		22 745,52	13 614,30	18 735,73
На этаж	первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		22 745,52	13 614,30	18 735,73
Местоположение	вторая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		22 745,52	13 614,30	18 735,73
Валовая корректировка		21,10%	24,00%	19,78%
Расчётная величина		4,74	4,17	5,06
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		107 813,76	56 771,63	94 802,79
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			18 567,51
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			22 340 428,03
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			22 340 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_2356913576	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_5300_m_2_333565338	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3311_m_2074822973
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Алебастровая ул., 1	Республика Татарстан, Казань, Тульская ул., 43	Республика Татарстан, Казань, Безымянный пер., 1
Площадь, кв.м.	428,8	3 850,0	5 300,0	3 311,0
Стоимость всего объекта		199 000 000,0	145 000 000,0	65 000 000,0
Стоимость за 1 кв.м. помещений		51 688	27 358	19 632
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,70%	-11,70%	-11,70%

Стоимость с учётом корректировки, руб		45 640,50	24 157,11	17 335,06
На наличие земельного участка	0,00	15 000	10 000	0
Стоимость 1 кв.м земли, руб.		6 378	6 378	6 378
Стоимость земли всего, руб.		95 670 000	63 780 000	0
Стоимость без земли		80 045 925	64 252 683	57 396 384
Стоимость 1 кв.м., без учёта земли, руб		20 791,15	12 123,15	17 335,06
На различие в площади	428,80	3 850,00	5 300,00	3 311,00
Корректировка, %	1 311,51	17,73%	20,85%	16,32%
Стоимость с учётом корректировки, руб		24 477,42	14 650,83	20 164,14
На этаж	первый	в т.ч. Первый	в т.ч. Первый	подвал
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		24 477,42	14 650,83	20 164,14
Валовая корректировка		29,43%	32,55%	28,02%
Расчётная величина		3,40	3,07	3,57
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		83 223,23	44 978,05	71 985,98
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			19 938,97
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			8 549 830,34
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			8 550 000,00

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 21.02.2023 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00	25 863 200	Не облагается	25 863 200
2	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00	15 812 300	Не облагается	15 812 300
3	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	39 798 333,33	7 959 666,67	47 758 000
4	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	18 616 666,67	3 723 333,33	22 340 000
5	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 125 000	1 425 000	8 550 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00	8 617 100	Не облагается	8 617 100
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00	1 709 400	Не облагается	1 709 400
8	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	2 196,86	9 808 583,33	1 961 716,67	11 770 300

9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650,00	150 847 500	Не облагается	150 847 500
10	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00	4 615 333,33	923 066,67	5 538 400

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 21.02.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 384 145 760 (ТРИСТА ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА СТО СОРОК ПЯТЬ ТЫСЯЧ СЕМЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 30 216 043,34 (ТРИДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ШЕСТНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ СОРОК ТРИ РУБЛЯ 34 КОПЕЙКИ) 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, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	1 147,00	25 863 200	Не облагается	25 863 200
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	660,00	15 812 300	Не облагается	15 812 300
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	2 727,80	39 798 333,33	7 959 666,67	47 758 000
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	1 203,20	18 616 666,67	3 723 333,33	22 340 000
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	428,80	7 125 000	1 425 000	8 550 000
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	1 351,00	8 617 100	Не облагается	8 617 100
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	268,00	1 709 400	Не облагается	1 709 400
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань,	2 196,86	9 808 583,33	1 961 716,67	11 770 300

Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.				
Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	622,40	9 842 100	1 968 420	11 810 520
Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	4 656,00	61 274 200	12 254 840	73 529 040
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	23 650,00	150 847 500	Не облагается	150 847 500
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	35 801,00	4 615 333,33	923 066,67	5 538 400
Итого стоимость, руб.		353 929 716,66	30 216 043,34	384 145 760

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



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

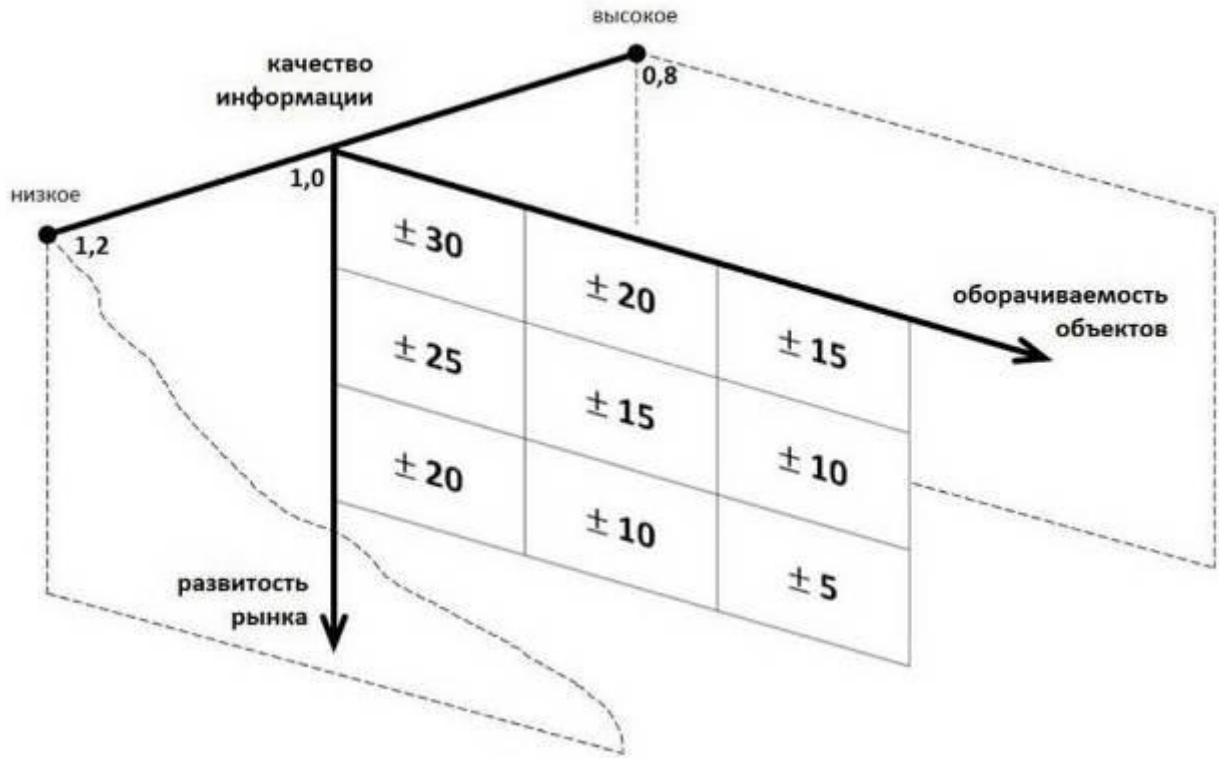
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы;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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб.	Нижняя граница интервала стоимости, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, кадастровый номер 16:50:010702:31, общей площадью 1147+/-12 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная;	25 863 200	28 449 520	23 512 000
земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Подлужная, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22.	15 812 300	17 393 530	14 374 818
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 2727,8 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, Этаж №3, Этаж №4, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:94.	47 758 000,00	52 533 800	43 416 364

Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1203,20 кв.м, Этаж №1, Этаж №2, пом. 1(51) 2 (26-44,52-59, 62-74, 63а, 74а), адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080121:78.	22 340 000	24 574 000	20 309 091
Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 428,8 кв.м, номера на поэтажном плане 1 этаж №№1-12, 2 этаж №№1-10, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:99.	8 550 000	9 405 000	7 772 727
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 1351+/-12,86 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Приволжский, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:39	8 617 100	9 478 810	7 833 727
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 268+/-5,73 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080122:49	1 709 400	1 880 340	1 554 000
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 2 196,86 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 5, кадастровый номер 16:50:080122:64.	11 770 300	12 947 330	10 700 273
Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв.м, инв.№14954, лит. А, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72	11 810 520	12 991 572	10 736 836
Здание (Тёплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№11791, лит. Е, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73	73 529 040	80 881 944	66 844 582
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 23650 кв.м, адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:4. Виды разрешенного использования: склады; стоянки и гаражи для транзитного транспорта, автобусов, грузовых автомобилей и иных автотранспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы.	150 847 500	165 932 250	137 134 091
Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, вид разрешенного использования: рекреационная деятельность, общей площадью 35801+/-3311 кв.м., кадастровый № 16:24:260201:2052, расположен по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ "Пригородное лесничество", квартал 45, выдела 4,7	5 538 400	6 092 240	5 034 909
Итого стоимость, руб.	384 145 760	422 560 336	349 223 418

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка справедливой стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020;
- «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для Сравнительного подхода» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2021.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" марта 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.03.2014 №28/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалапин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под водно-спортивный комплекс, общая площадь 660 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Подлужная

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:22

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/059/2014-967

Регистратор

Каримов Р. Р.



М.П. (подпись)

Серия 16-АН 406398




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" марта 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 03.03.2014 №28/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаяпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, общая площадь 1147 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский район, ул.Подлужная

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:31

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" марта 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/059/2014-985

Регистратор

Каримов Р. Р.



м.п. (подпись)

Серия 16-АН 406399

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406			
Кадастровый номер: 16:50:080122-99			
Номер кадастрового квартала: 16:50:080122			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.03.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 16632; Условный номер 16-16-01/062/2010-191			
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5			
Площадь, м2: 428.8			
Назначение: Нежилое помещение			
Наименование: Помещения			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № 2			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 2198757.76			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080122-89			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя			
Выписка получена из ФИС ЕГРН Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У.			
Статья 16 УМФЦ ФРП Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шаляпин", 7716580524 600-УМФЦ ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ			
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН			
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
Сертификат: 997475713574-МД			
Владелец: Росреестр			
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			
ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			
1 / МАЙ 2022			
ПРИНЯТО			

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ СТАНЦИЯ ТЕРМОЦИКЛОН

г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник НАГУМАНОВА А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34М

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406			
Кадастровый номер:		16:50:080122:99	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалáпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/111/2013-826 14.05.2013 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:		14.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/111/2013-826
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия 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 "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалáпин", выдан 12.10.2008
	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 такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
« 11 » 05-2022 ВРЕМЯ 14:34

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976757135740634515711381783445936059 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406				
Кадастровый номер: 16:50-080122:99				
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного праве:	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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИЗНАЮЩИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЦЕРТ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р. *[подпись]*
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:34 МП

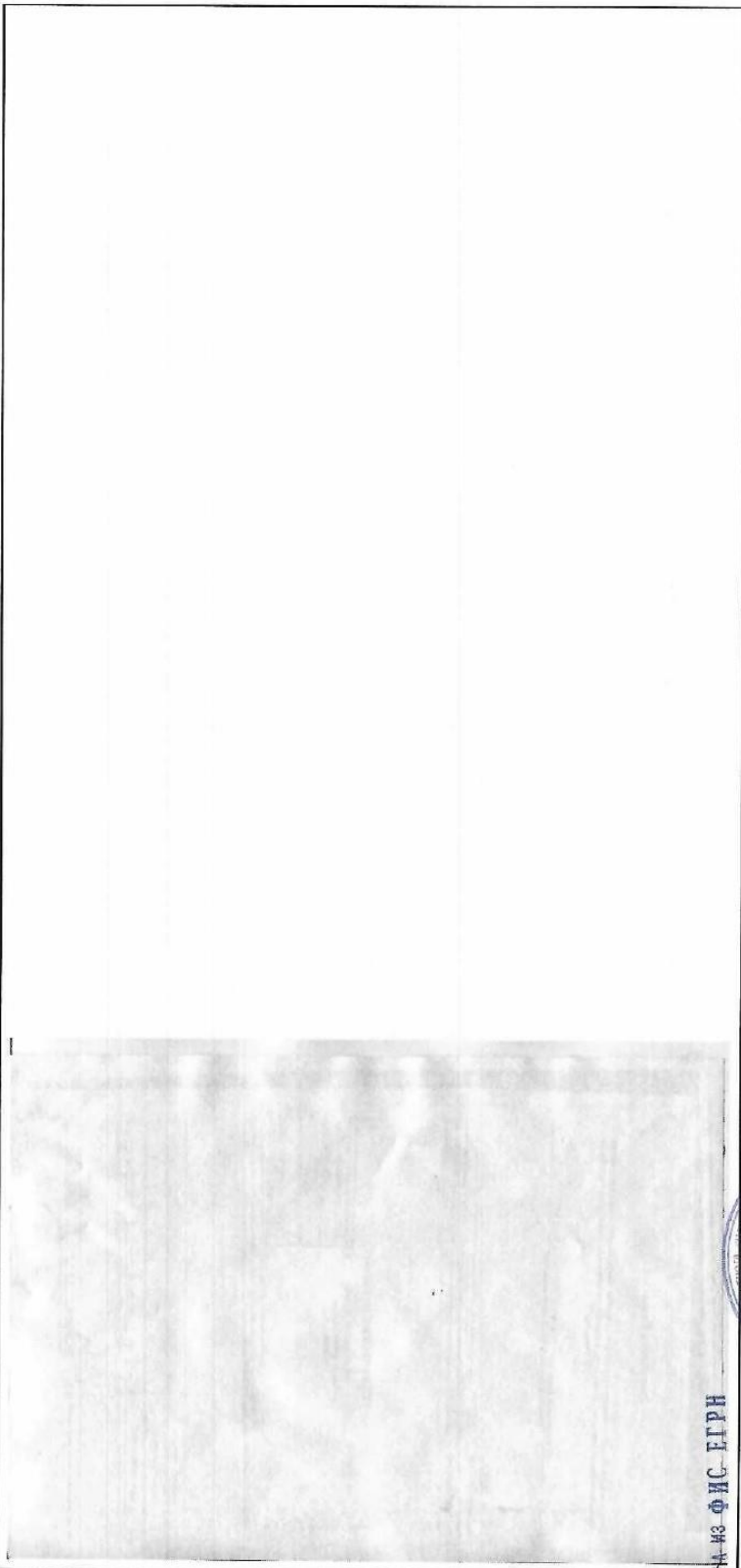
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767757135744683515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-63649406			
Кадастровый номер: 16:50:080122:99			
Номер этажа (этажей): 1			



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС-ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник полное наименование должности

НАГУМАНОВА А. Р.
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:30 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

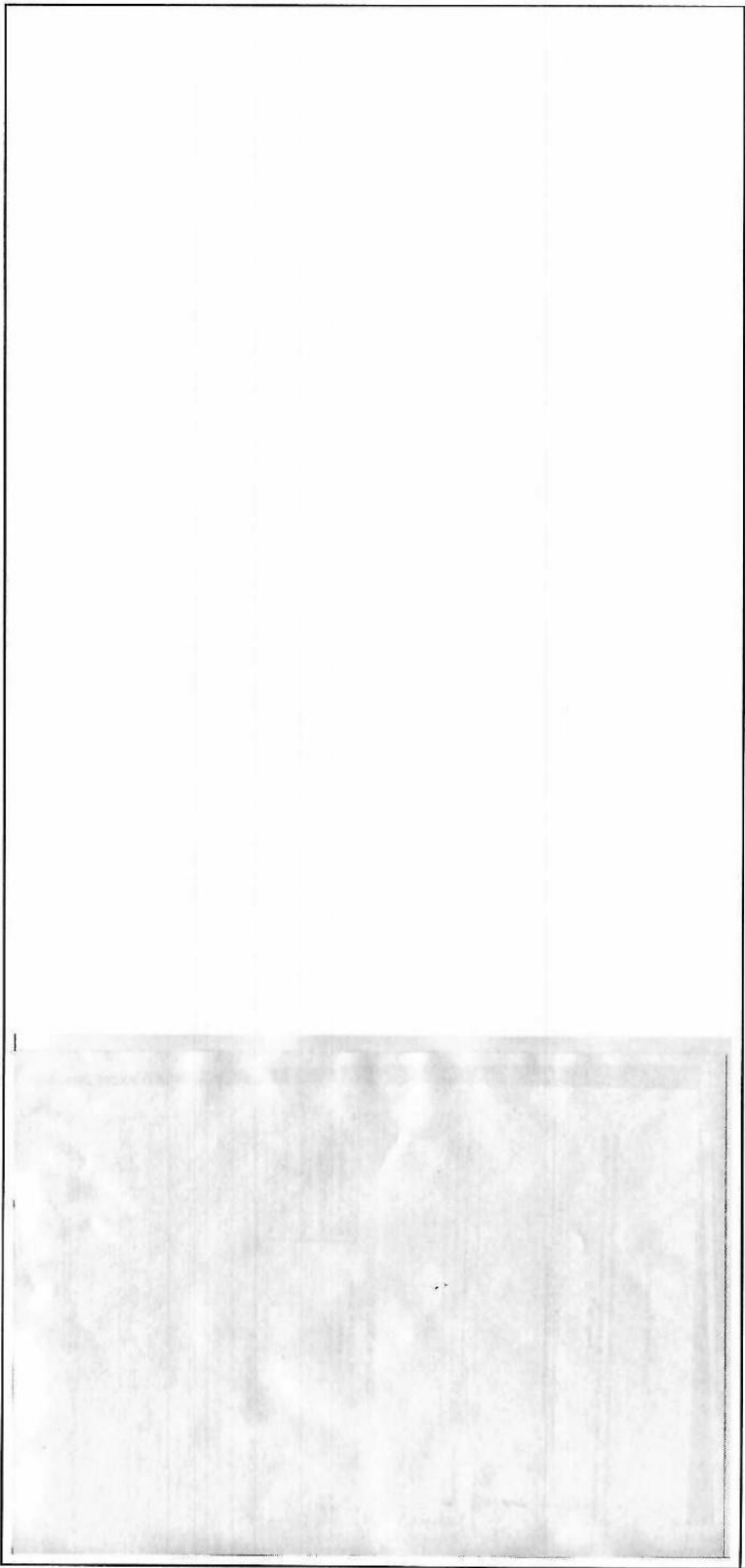
СВИДЕТЕЛЬСТВО О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 99767757135744611515711381783445326050
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65649406			
Кадастровый номер: 16:50:080122:99			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 38



Уполномоченный сотрудник полное наименование должности

НАГУМАНОВА А. Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 14:34МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976775713574864515711381783445926050
Владелец: Рострестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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

На основании запроса от 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1 раздела 1		Вид объекта недвижимости		Раздел 1 Лист 1	
Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183					
Кадастровый номер: 16:50-080121:78					
Номер кадастрового квартала: 16:50-080121					
Дата присвоения кадастрового номера: 22.03.2013					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 16-16-01/062/2010-297					
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5, пом. 1(51) 2(26-44, 52-59, 62-74, 63а, 74а)					
Площадь, м ² : 1203.2					
Назначение: Нежилое помещение					
Наименование: Помещения					
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1, Этаж № 2					
Вид жилого помещения: данные отсутствуют					
Кадастровая стоимость, руб.: 23207802.88					
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50-080121:66					
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют					
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"					
Особые отметки: данные отсутствуют					
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя					
Выдача: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У.					
Статус записи об объекте недвижимости: "Шалапин", 7716380524000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ					
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН					
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ					
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП					
инициалы, фамилия					
17 Май 2022					
ПРИНЯТО					
Сертификат: 99767571357448851571381783445956050					
Выдано: Росреестр					
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022					

Раздел 2 Лист 2

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

Лист № 1 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183		Всего листов раздела 2: 2	
Кадастровый номер:		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 5	
		16:50:080121:78	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 16-16-01/11/2013-823 14.05.2013 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:		14.05.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/11/2013-823
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия 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 "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 12.10.2008
	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 такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

РЕВОЛЮЦИОННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ



ПОЛНОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК ПУБЛИЧНОЙ ДОЛЖНОСТИ

НАГУМАНОВА А.Р. 20.05.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767571357448351571381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

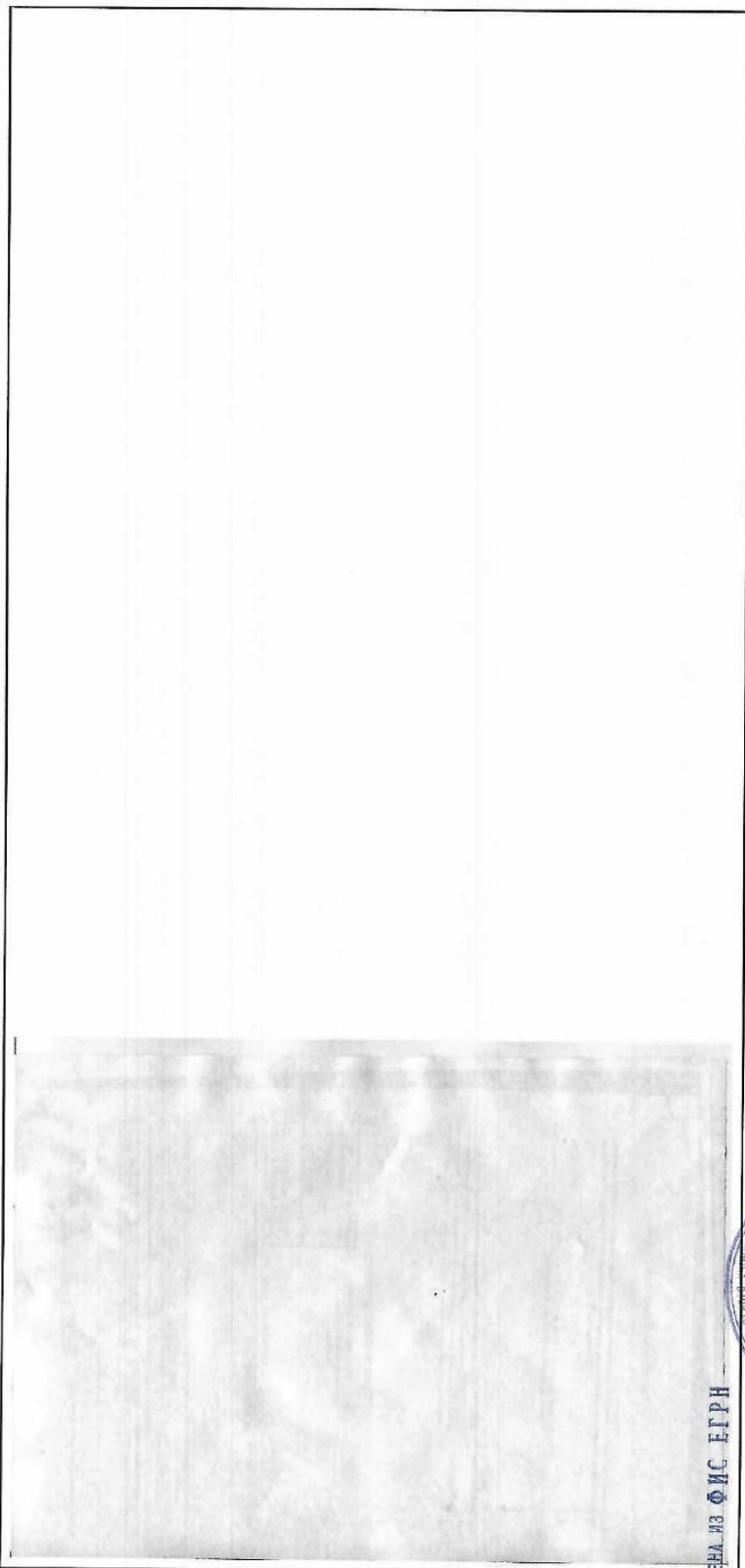
Лист № 2 раздела 2		Помещение	
Вид объекта недвижимости		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2		Всего листов Выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183			
Кадастровый номер: 16:50:080121:78			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН

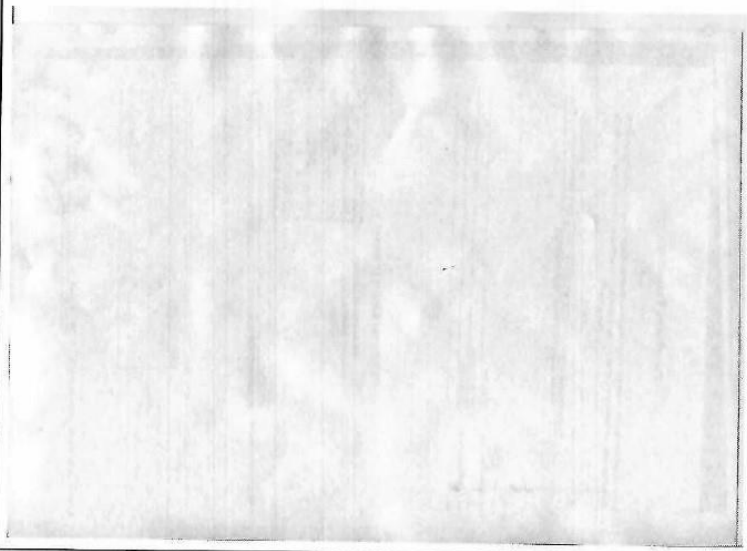


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997675713574468515711381783446926050	
Владелец: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183			
Кадастровый номер: 16:50:080121 78			
Номер этажа (этажей): 1			
			
ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН			
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,			
УПолномоченный сотрудник МФЦ НАГУМАНОВА А.Р. «11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:30			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП			
Сертификат: 9976775713574М631515711381783445326050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.05.2022			
Инициалы, фамилия			

Лист 5

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65636183			
Кадастровый номер: 16:50:080121:78			
Номер этажа (этажей): 2			
			
Масштаб 1			

Масштаб 1

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЦ ВРП
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник по вопросам назначения доверенности

НАГУМАНОВА А.Р.
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:36МН



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 99757757 13574468351571 1381783445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

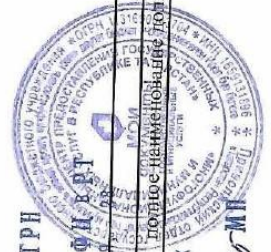
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
иное наименование органа регистрации прав

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 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1		Вид объекта недвижимости		
Всего листов раздела 1: 2		Всего разделов: 2		Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65633790				
Кадастровый номер:		16:50:080122:94		
Номер кадастрового квартала:		16:50:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:		08.02.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 16430; Условный номер 16-16-01/068/2010-336; Условный номер 16:50:06:02681-017:0003		
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тихорецкая, д. 5		
Площадь, м2:		2727.8		
Назначение:		Нежилое помещение		
Наименование:		Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:		43161979.4		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:000000:4342		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		



Выписка получена из ФИС ЕГРН
РИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФУ в РТ
г. Казань ул. Тихорецкая, д. 5
ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р. [подпись]
11.05.2022 ВРЕМЯ 11:35 МИН

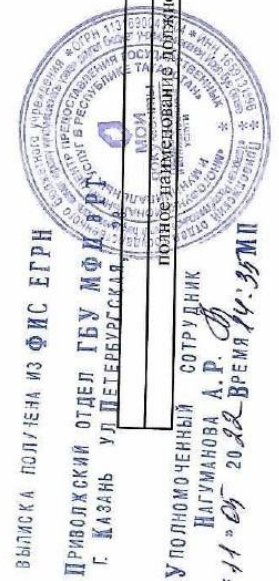
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 9976757135740515711381783445926060 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Инициалы, фамилия
ПРИНЯТО
17 МАЯ 2022

ООО «УХ ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65633790			
Кадастровый номер: 16:50:080122:94			
Получатель выписки:			
Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалапин", 7716580524			



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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65633790			
Кадастровый номер: 16:50:080122:94			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/111/2013-819 14.05.2013 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:	16.05.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/111/2013-819	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия 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 "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 12.10.2008	
	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 такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ ВРГ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
14.05.2024 ВРЕМЯ 14:39 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 9076757157408515711381783445926650	
Владелец: Роснотри	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
Лист № 2 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 4			
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65633790			
Кадастровый номер:		16:50:080122:94	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

РИВНОЛСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФУ В РТ
КАЗАНЬ УЛ. ПЕРВЫЙ ОКОП

ПО ПОЛНОМОЧЕНИЮ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 14:36 МП



Полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

инициалы, фамилия

Сертификат: 99767571357.48351571138178344526630
Выдатель: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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 29.04.2022, поступившего на рассмотрение 29.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65639936			
Кадастровый номер: 16:50-080122:39			
Номер кадастрового квартала: 16:50-080122			
Дата присвоения кадастрового номера: 09.10.2007			
Кадастровый номер 16: 50: 08 01 22: 0039			
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5.			
Площадь, м2: 1351 +/- 12.86			
Кадастровая стоимость, руб.: 6648689.81			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) 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 паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЯРТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
«11» 05-2022 ВРЕМЯ 14:36 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767571357448631515711381785445926050
Владелец: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости	Всего листов: 3	
Всего листов: 3	Всего листов выписки: 4	
Лист № 1 раздела 2		
Всего листов раздела 2: 2		
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-65639936		
Кадастровый номер: 16:50:080122:39		
1	1.1	Закрывать пассивной инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/111/2013-827 14.05.2013 00:00:00
4	4.1	данные отсутствуют
5	5.1	Доверительное управление 14.05.2013 00:00:00 16-16-01/111/2013-827 Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426 Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 12.10.2008 данные отсутствуют
данные отсутствуют		

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН



ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЕР
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 25
Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
"11" 05 2022 ВРЕМЯ 14:36 МН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767757135745451571138178344592650
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.05.2022

инициалы, фамилия

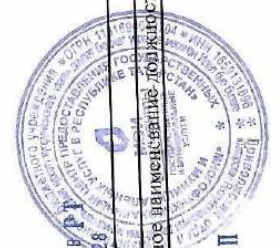
Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-656/9936			
Кадастровый номер: 16:50:080122:39			
6	Заявленные в судебном 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 невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ВРР
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

УПолномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
«11» СЕН 2022 ВРЕМЯ 14:34МП



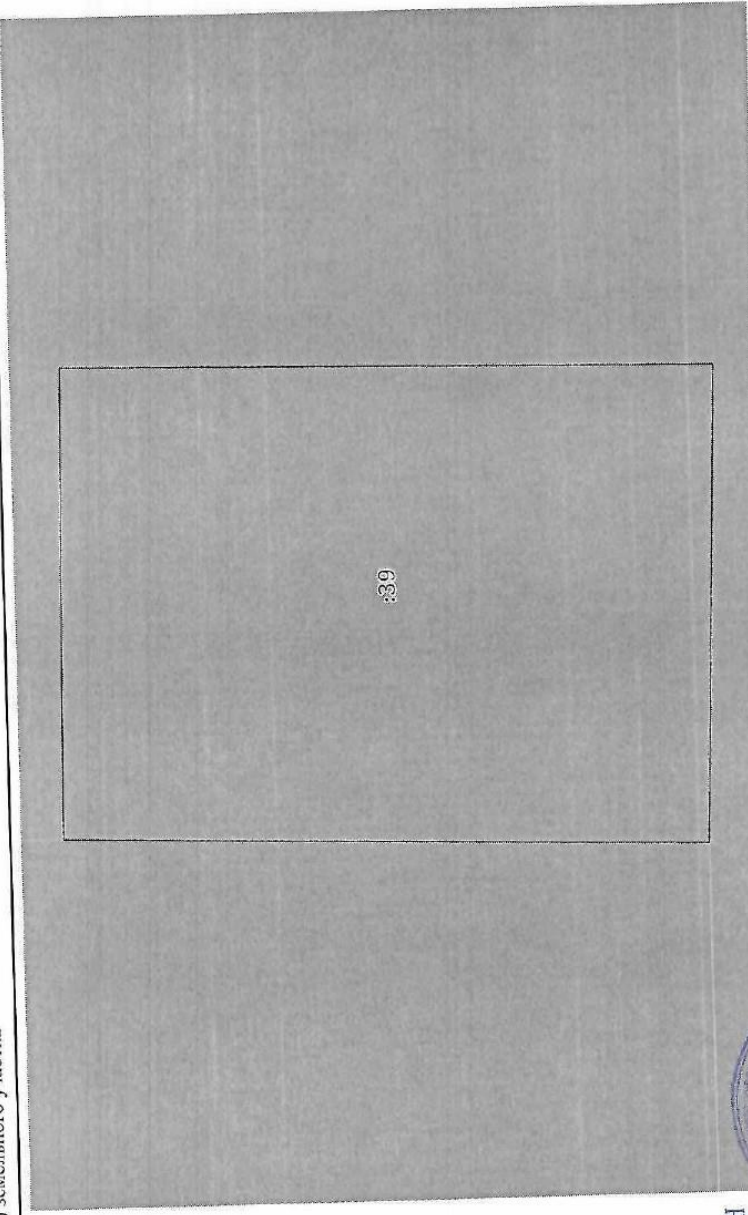
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 9976757135744683515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 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	Всего листов вписки: 4
Лист № 1 раздела 3	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-6563936	
Кадастровый номер:	16:50:080122:39
План (чертеж, схема) земельного участка	
	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

УПолномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А. Р.
«11» 05 2022 ВРЕМЯ 14:34МП

Документ подписан
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 99767571357400015711381782445926050
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав

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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67937657			
Кадастровый номер: 16:50:080122:49			
Номер кадастрового квартала: 16:50:080122			
Дата присвоения кадастрового номера: 07.07.2008			
Раннее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, дом 5.			
Площадь, м2: 268 +/- 5.73			
Кадастровая стоимость, руб: 1305738.88			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) 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 паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 987675713574863515711381783445926030 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

УГОЛОЧНО-ЧЕНЫЙ СОТРУДНИК ПОЛНОЕ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

НАТУМАНОВА А.Р. А
"11" 05 20 22 ВРЕМЯ 14:30МП

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67937657	
Кадастровый номер: 16:50:080122:49	
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/111/2013-831 14.05.2013 00:00:00
4.1	данные отсутствуют
	Доверительное управление 14.05.2013 00:00:00 16-16-01/111/2013-831 Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 23/13-ЭГ, выдан 20.03.2013 данные отсутствуют
	данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЦ ВРГ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:38 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 99767571357466151571181783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67937657					
Кадастровый номер:		16:50:080122.49			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возражении 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	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют			

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28



Уполномоченный сотрудник, полное наименование должности

НАТУМАНОВА А.Р. [подпись]
"11" 05 2022 ВРЕМЯ 14:38 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 957677571357.М8АА515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.05.2022

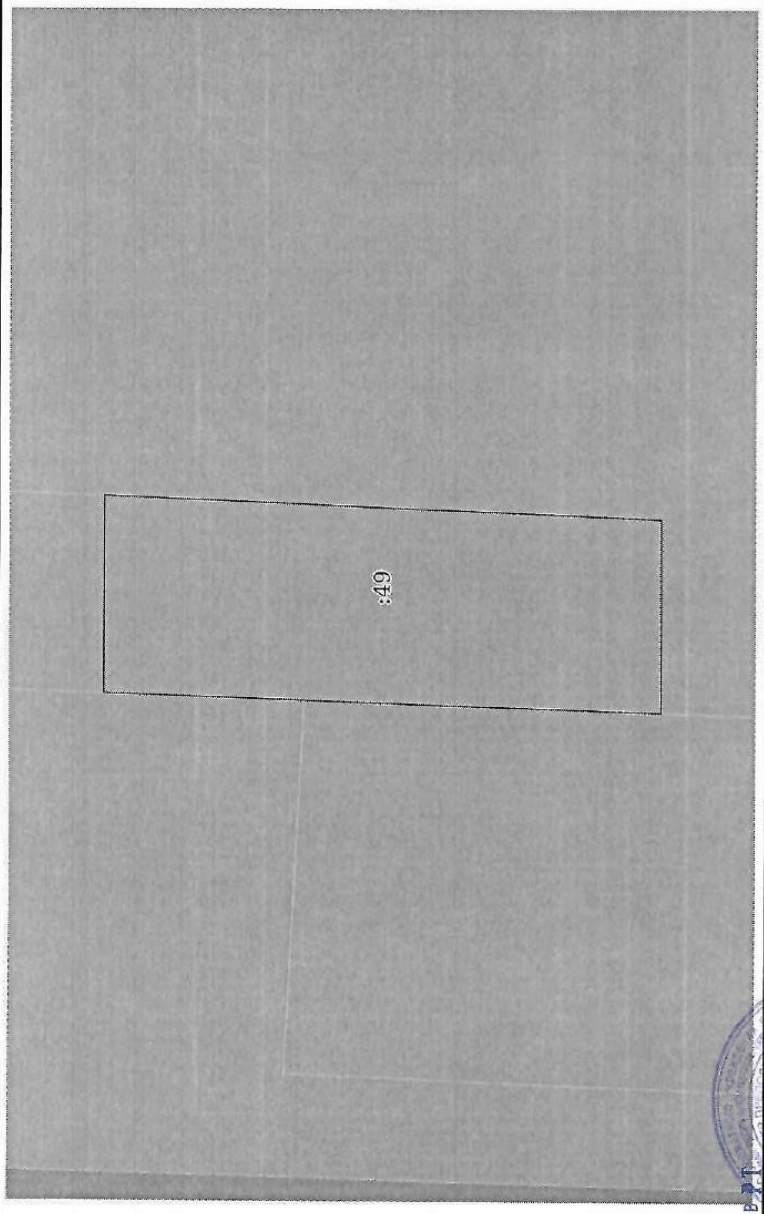
инициалы, фамилия

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			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-67937657			
Кадастровый номер:		16:50:080122:49	
План (чертеж, схема) земельного участка			



Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ

г. Казань ул. Мещеряковская, 78

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

«11» 05 2022

Время 11:30МП

Условные обозначения:

Документ подписан
Электронной подписью
Сведения о сертификате ЭП

Сертификат: 9976775718574468815711381783445926050

Владелец: Росреестр

Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2022






16-АН 685182

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "28" октября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.10.2014 №35/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалипин" 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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание (Теплая стоянка транспортного цеха), назначение: нежилое, общая площадь 4656 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тихорецкая, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:73

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/063/2014-298

Регистратор

Самигуллина А. Р.

М.П. 

(подпись) 

Серия 16-АН 685182

 16-АН	 685181	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  <div> <p>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <p>ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК (ЕГРН)</p> <p>Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан</p> </div> </div>		
<p>СВИДЕТЕЛЬСТВО</p> <p>О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</p>		
<p>Дата выдачи:</p>		<p>"28" октября 2014 года</p>
<p>Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.10.2014 №35/14-ЭГ</p>		
<p>Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев</p> <p>- 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 реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>		
<p>Вид права: Общая долевая собственность</p>		
<p>Объект права: Здание (Автомойка), назначение: нежилое, общая площадь 622,4 кв. м, инв.№ 14954, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тихорецкая, д.9</p>		
<p>Кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:72</p>		
<p>Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" октября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/063/2014-297</p>		
<p>Регистратор</p>	<p>Самигуллина А. Р.</p>	  (подпись)
<p>Серия 16-АН 685181</p>		



16-АК



130505

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Министерство экономического развития Российской Федерации
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии



О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"31" октября 2011 года

Документы-основания: • Договор присоединения ЗАО "Пивоваренное объединение "Красный Восток-Солодовпиво" к ЗАО "Пивовария Москва-Эфес" от 17.11.2010

• Передаточный акт к договору о присоединении ЗАО "Пивоваренное объединение "Красный Восток-Солодовпиво" к ЗАО "Пивовария Москва-Эфес" от 21.12.2010 №21122010

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Пивовария Москва-Эфес", ИНН: 7726260234, ОГРН: 1027739172042, дата государственной регистрации: 14.03.1997, наименование регистрирующего органа: МИ-МНС России №39 по г.Москве, КПП: 772401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Подольских Курсантов, д.15Б

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-бытовые, производственные здания и сооружения, общая площадь 4959 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский район, ул.Тихорецкая

Кадастровый (или условный) номер: 16:50-08/122/64

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" октября 2011 года сделана запись регистрации № 16-16-01/301/2011-544

Регистратор

Тагирова С. В.

М.П.

(подпись)

Серия 16-АК

130505

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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 31.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 31.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки:
05.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-543		16:50-080119:4	
Кадастровый номер:			
16:50-080119			
Номер кадастрового квартала:			
03.09.2002			
Дата присвоения кадастрового номера:			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка			
Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Тихорецкая, д. 9			
Адрес:			
23650 +/- 53,82 кв. м			
Площадь:			
201753420			
Кадастровая стоимость, руб.:			
16:50-080119:71, 16:50-080119:72, 16:50-080119:73, 16:50-080119:75, 16:50-080119:74, 16:50-080119:78			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:			
Земли населённых пунктов			
Категория земель:			
склады; стоянки и гаражи для транспортного средства, автобусов, грузовых автомобилей и иных транспортных средств; объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования; автозаправочные станции; административные офисы			
Виды разрешенного использования:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Статус записи об объекте недвижимости:			
данные отсутствуют			
Особые отметки:			
Гарифуллина Альбина Мансуровна, от имени представителем по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "ЭнергоИнвестКаштан"			
Получатель выписки:			
Муhamметгаллeвa Э. Р.			
(подпись, фамилия)			
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА			
(Ф.И.О. и наименование, № листа)			



Республика Татарстан

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

ОТИ по Приволжскому району
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край Татарстан
Район Казань
Город (др. поселение) Приволжский
Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здания ОАО "КВ Агро"

(назначение нежилого строения)

Район города Приволжский
Город Казань
Улица (переулок), № дома ул. Тихорецкая 9

Инвентарный номер	11791					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	16	50	08 01 19	0004	0009	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на

21 12 2007 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Питера Е Год постройки Число этажей 1 Сборник № 18
 группа капитальности Вид внутренней отделки простая Таблица № 9

№ п/п	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 конструктив. эле- мента с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие тем. износ в %		
									элемент в	к строи- тельству	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/бетон, блоки	хорошее	8	1	8	0	0			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	крошение швов	31	1	31	0	0			
	б) перегородки	гипсолитовые	трещины								
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетон, плиты	17	1	17	0	0			
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша	мягкая рулонная	повреждения	7	1	7	0	0			
5	Полы	цементные	сколы	9	1	9	0	0			
6	Проемы	оконные	окно	8	1	8	0	0.0			
		дверные	дверь								
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка окраска	8	1	8	0	0			
		внутренняя							загрязнения, трещины		
8	Снабжение и электро-технические устройства	отопление *		20	1	20	0	0			
		водопровод *									
		канализация *									
		гор. водоснабжение *									
		лифты									
		электро-освещение									
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевизионные									
		сигнализация									
		муспровод									
		радио *									
		телефон *									
		вентиляция *									
		лифты									
Прочие работы		пр. работы	сколы	6	1	6	0	0			
Итого				100	X	100	X	0.0	X		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9} \times 10}{\text{гр.7}} = 0 \%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера E1,E2 Год постройки Число этажей 3 Сборник № 18
 Группа капитальности Вид внутренней отделки простая Таблица № 36

№ п/п	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 с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетон, блоки	хорошее	8	1.2	9.6	0	0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	крошение швов	31	0.81	25.11	0	0		
	б) перегородки	гипсолитовые	трещины							
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетон, плиты	17	1	17	0	0		
		междуполочное								
		надподвальное								
4	Крыша	мягкая рулонная	повреждения	7	1	7	0	0		
5	Полы	цементные	сколы	9	1	9	0	0		
6	Прочие	оконные	окно	8	1	8	0	0.0		
		дверные	дверь							
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка окраска	8	1	8	0	0		
		внутренняя								
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	*	20	1	20	0	0		
		водопровод	*							
		канализация	*							
		гор. водоснабжение	*							
		вентиляция	*							
		электро-освещение	*							
		газоснабжение	*							
		напольные электроплиты	*							
		телевидение	*							
		сигнализация	*							
		мусоропровод	*							
		радио	*							
		телефон	*							
		вентиляция	*							
		лифты	*							
Прочие работы		пр. работы	сколы	6	1	6	0	0		
Итого				100	X	96	X	0.0	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9} \times 10}{\text{гр.7}} = 0\%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера ЕЗ Год постройки 2007 Число этажей 1 Сборник № 18
 Группа капитальности Вид внутренней отделки простая Таблица № 33

№ п/п	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 с погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элементов	к строению
1	Фундаменты	ж/бетон, блоки	хорошее	8	1.2	9.6	0	0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	крошение швов	31	0.79	24.49	0	0		
	б) перегородки	гипсокартонные	трещины							
3	Перекрытия чердачное	ж/бетон, плиты	цели	17	1	17	0	0		
	междуетажное									
	надподвальное									
4	Крыша	мягкая рулонная	повреждения	7	1	7	0	0		
5	Полы	цементные	сколы	9	1	9	0	0		
6	Проемы оконные	окно	рассохлись	8	1	8	0	0.0		
	дверные	дверь								
7	Отделочные работы наружная	штукатурка окраска	загрязнения, трещины	8	1	8	0	0		
	внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства отопление	*		20	1	20	0	0		
	водопровод	*								
	канализация	*								
	гор. водоснабжение	*								
	ванны									
	электроосвещение									
	газоснабжение									
	лифтовые									
	электрощиты									
	телевидение									
	сигнализация									
	мусоропровод									
	радио	*								
	телефон	*								
	испытания	*								
	лифты									
Прочие работы		пр. работы	сколы	6	1	6	0	0		
Итого				100	X	95	X	0.0	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9} \times 10}{\text{гр.7}}$ 0 %

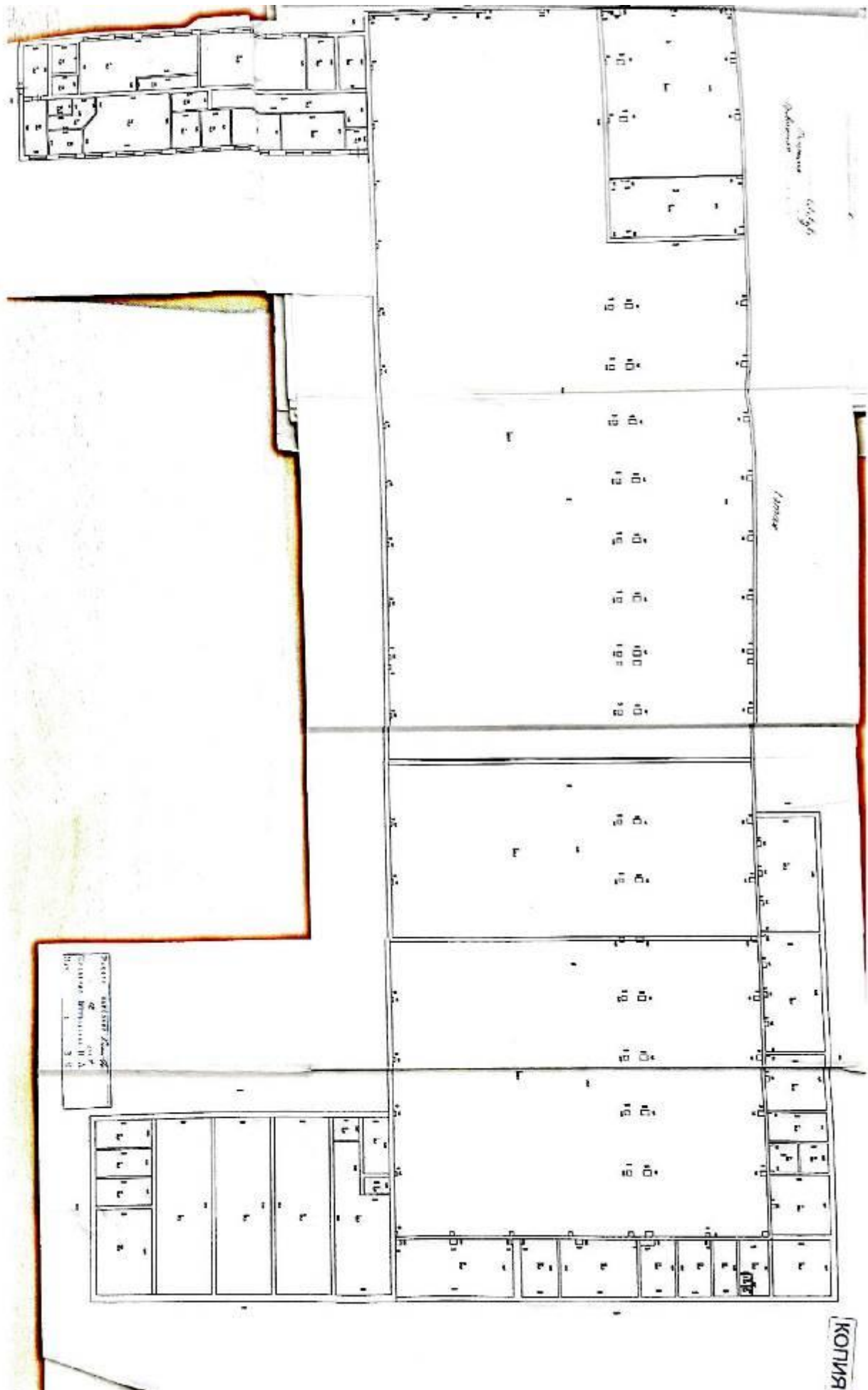
VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Насосная	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Склад	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Склад	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	лит. В Н=				лит. Г Н=				лит. Д Н=			
Фундаменты	бетон	13	1	13	бетон				бетон.			
Стены и перегородки	кирп	23	1	23	мет.				мет.			
Перекрытия	бетон.	10	1	10								
Крыша	рулон				мет.				мет.			
Полы	бетон	2	1	2	бетон.				бетон.			
Проемы	окно, дверь	3	1	3								
Отделочные работы	отдел	4	1	4								
Электроосвещение	эл-во	21	1	21								
Прочие работы	пр. раб.	24	1	24								
Итого										100	X	
физический износ				100				100	физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

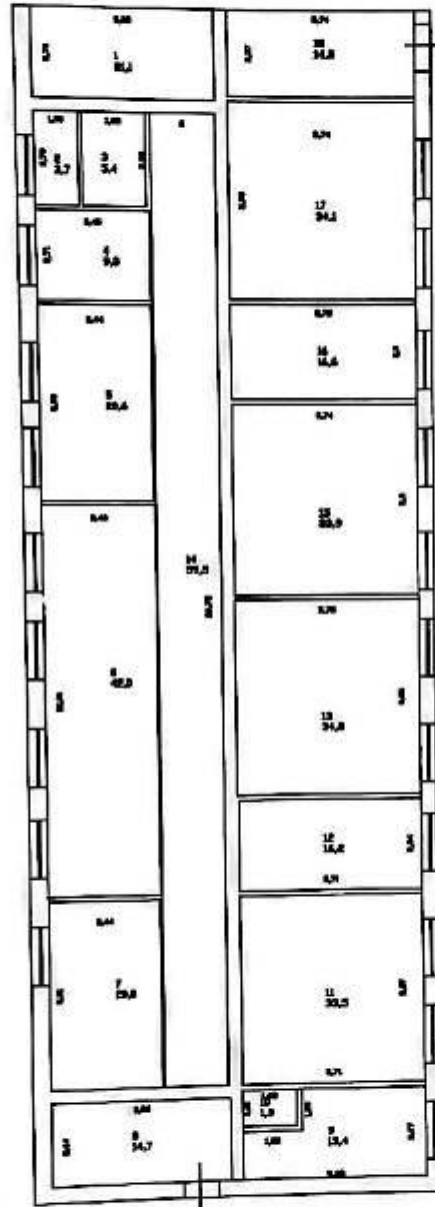
Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)								количество	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес на группу	капитальность	кв. мет.	район								
Е	Теплостоянка	18	34	м3	11.0	1.0			1.19	1.03	1.61	0.97	29644	624182	52	624182	
Е1	АБК	18	36	м3	25.7	1.0			1.19	1.03	1.61	0.97	2988	87648	35	87648	
Е2	Склад	18	1	м3	12.0	0.96			1.19	1.03	1.61	0.97	5198	114623	0	114623	
Е3	Пристрой	18	36	м4	25.7	0.95			1.19	1.03	1.61	0.97	2975	139035		139035	
														965488		965488	



Техническая
приватизация

Л. 9

КОПИЯ

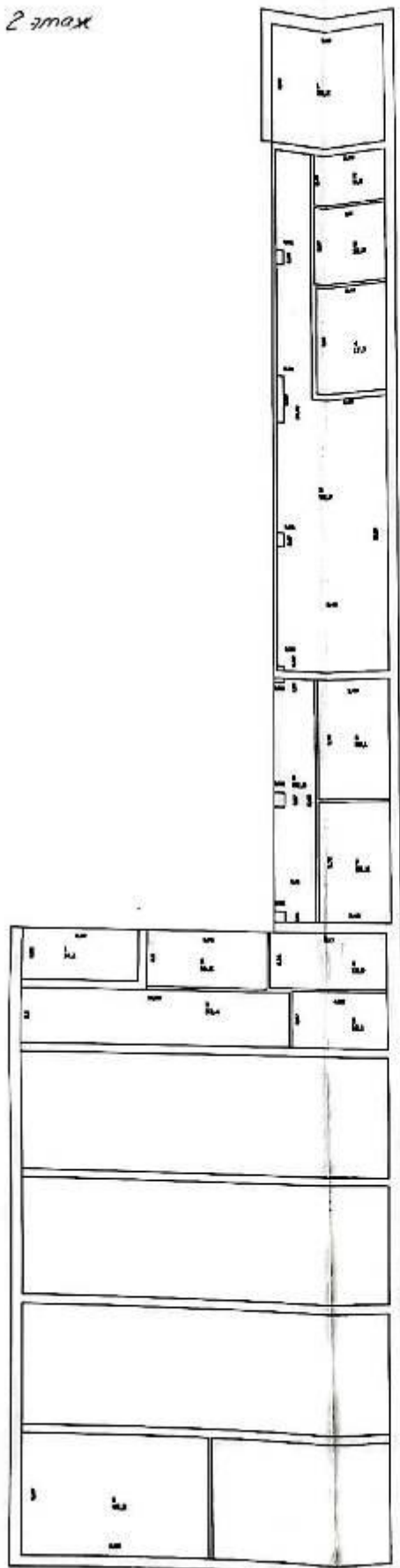


РАБОТУ ВЫПОЛНИЛ *Силин*
12 2007 г.
ПРОВЕРИЛ Бобровская Н.А.
НАЧ Е З.К.

Минеральные
Воды

КОПИЯ

2 этаж



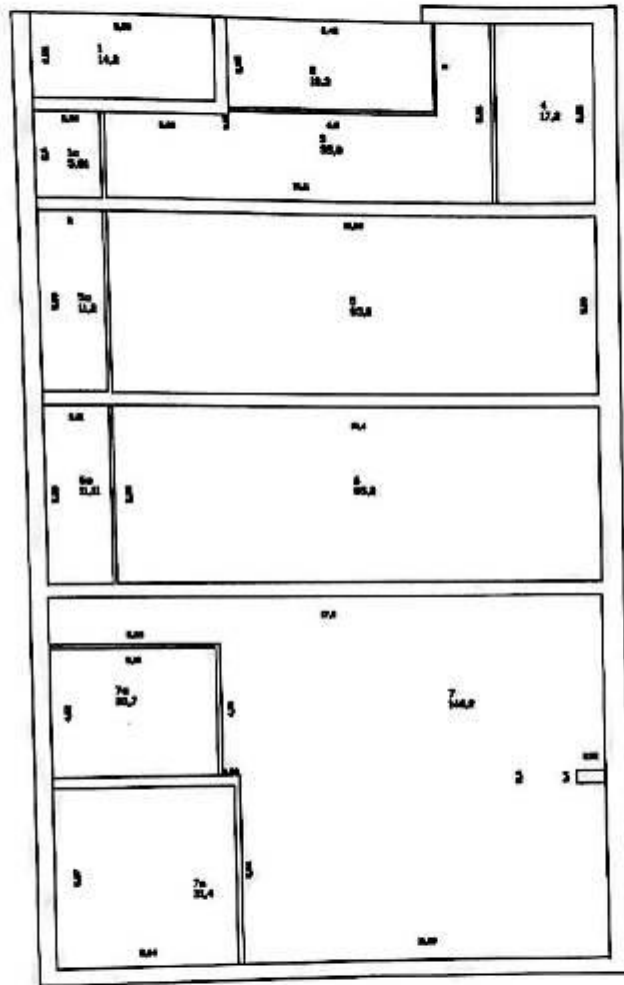
РАБОТУ ВЫПОЛНИЛ *С.А.А.*
с 12 2007 г.
ПРОВЕРИЛ Б.А.А.
НАЧ 3 К

Милославская
Приватизация

Е2
9

КОПИЯ

3 этаж



РАБОТУ	ВЫПОЛНИЛ	Синчук
12	2007 г	
ПРОВЕРИЛ	Бобровская	Н. А.
НАЧ	Е	З. К.

[illegible]

использованного в порядке (поясние)

Экспликация к поэтажному плану строения

По улице (перекрестку) Тихорецкая 9

Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные		Данные	
--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--

XII. Общая стоимость (в руб.)

Паспорт выдан:

29.12

2007 г.

凡

Руководитель

ПОДПИСЬ

фамилия

Э.Ю.Латыпова

зботу перевіряє

ПОДПИСЬ

Н.А. Бобровская

29.12. 2007г.

Ф.И.О.

ДБТБ

зботу виконав

ПОДПИСЬ

Е.А. Синцова

29.12. 2007г.

Ф.И.О.

DATA

зботу копіювал

ПОДПИСЬ _____

Е.А. Синцова

29.12. 2007г.

Ф.И.О.

DATA

ХІІІ. Отметка о последующих обследованиях

**Отчёт №1783-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шалыпин»**



ООО УПП «Картонажно-
полиграфические изделия»
Россия, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Техническая, 120-б
тел.: (843) 278-42-88, 278-87-92,
тел./факс: (843) 278-46-40,
e-mail: kpi@mail.ru

Артикул ЗС 7026
Артикулы

ЦПИ 0189000332
ТО 701.4-26-473-92



4 604152 000701



15 (1) 2008
«29» 5
Иванов Е.А.
2008





Копии объявлений о предложениях аналогов:

The image displays two screenshots of the Avito website, showing land for sale in Kazan.

Top Screenshot: The browser address bar shows www.avito.ru. The page title is "Земельные участки в Казани: продажа и аренда | Авито". The search bar contains "Участок 1,36 га (СНТ, ДНП)". The results show a listing for "Участок 1,36 га (СНТ, ДНП)" priced at 480 000 ₽. The location is "Республика Татарстан, Лаишевский район, дачный посёлок Зелёный Бор, 25 дней назад". A map shows the location near "Бакча-Сарай".

Bottom Screenshot: The browser address bar shows www.avito.ru. The page title is "Участок 9,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито". The search bar contains "Участок 9,5 га (СНТ, ДНП)". The results show a listing for "Участок 9,5 га (СНТ, ДНП)" priced at 13 000 000 ₽. The location is "Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, с. Песчаные Ковали". A map shows the location near "Октябрьская ул.". The description includes the cadastral number "16:24:090704:2738" and the location "Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Песчано-Ковалинское сельское поселение".

Участок 1,45 га (СНТ, ДНП) 2 500 000

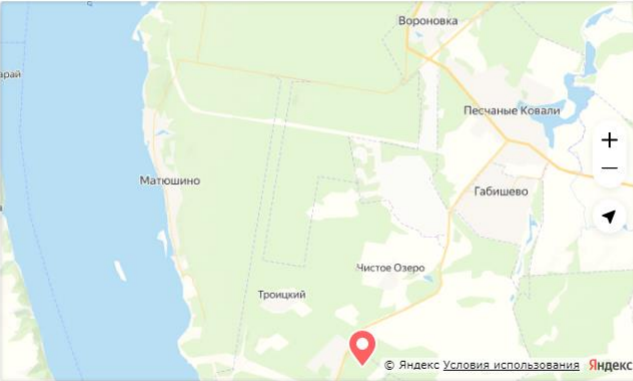
Влад 8 958 746-27-83

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Республика Татарстан, Лаишевский р-н

Скрыть карту



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Влад
Частное лицо
На Авито с июня 2017
Экологический вклад -8510 кг CO₂

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

продаются земельный участок. Около деревня Орёл КАД номер.16:24:140601:1095

Участок 9 га (СНТ, ДНП) 8 000 000

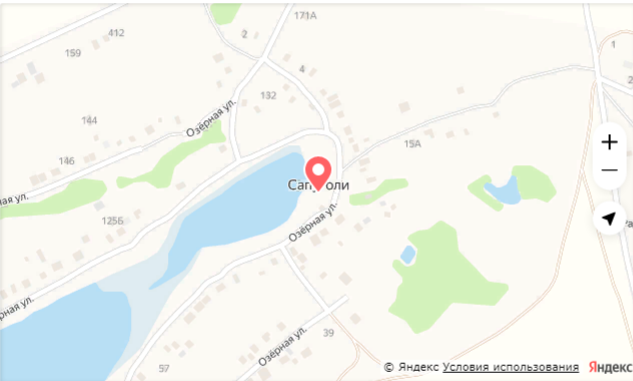
Александр 8 958 747-03-44

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сапуголи

Скрыть карту



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с марта 2016
Завершено 5 объявлений
Экологический вклад -8610 кг CO₂

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Два участка земли 5,06 и 4,08 Га сельскохозяйственного назначения недалеко от н.п. Сапуголи, Подъездные пути к участку есть. Цена за 1 участок

Участок 1,36 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 1,36 га (СНТ, ДНП) 480 000 ₽

Пользователь 8 958 745-97-65

Написать сообщение

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, дачный пос. Зелёный Бор [Скрыть карту](#)

Описание

Предлагаю продажу готового, действующего бизнеса в Зеленом Бору. Площадь земельного участка 1,36 ГА, на участке 9 функционирующих, брусчатых ,

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

Сообщения

Участок 31,2 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | ...

Участок 31,2 сот. (промназначения) 30 000 000 ₽

Ильяс 8 917 220-50-92

Написать сообщение

Аметьево от 31 мин.

Описание

В продаже ликвидная земля 31.16 сотки на 1-й линии!
Объект расположился в Приволжском районе, прямо у остановки Средний Кабан, удобные подъездные пути, прекрасный обзор с стороны дороги. Коммуникации: электроэнергия + вода + газ вблизи участка.

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

16 объявлений агентства

РЕКЛАМА

РЕКЛАМА

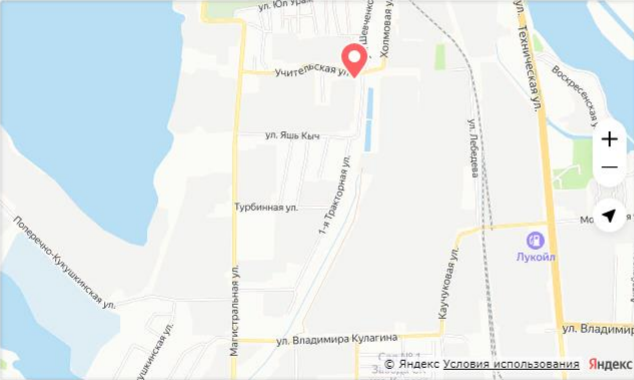
Сообщения

Участок 2,9 га (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казан...

Участок 2,9 га (промназначения) 150 000 000 ₽

APP Казань 8 958 745-63-16

Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 10/12
Суконная слобода ⚡ от 31 мин.



Скрыть карту

Описание

От собственника! Без комиссии!

Сообщения

Уточните причину

Не интересует

Уже приобретено

Вижу слишком часто

Мы и подбор

Перекрывает контент

Другая причина

Участок 1,51 га (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Каза...

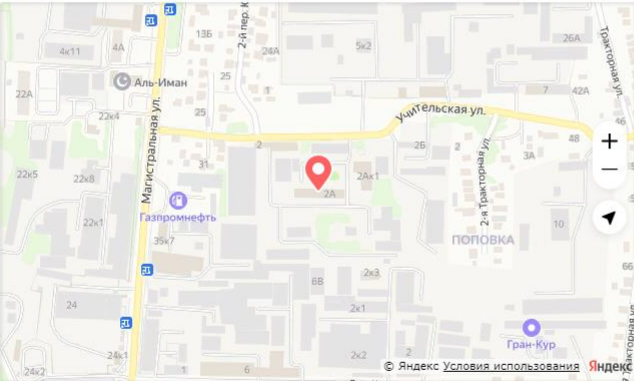
Участок 1,51 га (промназначения) 105 000 000 ₽

Рустем 8 958 746-38-70

Написать сообщение

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Учительская ул., 2А
Суконная слобода ⚡ от 31 мин.



Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок промназначения на улице Учительская, 2А

Сообщения

Интернет магазин IZIFLO

Зерноуборочный комбайн ACROS 595 Plus

Участок 7,3 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Каза...

Участок 7,3 сот. (промназначения) 11 900 000 ₽ Собственник 8 843 296-09-78 Написать сообщение

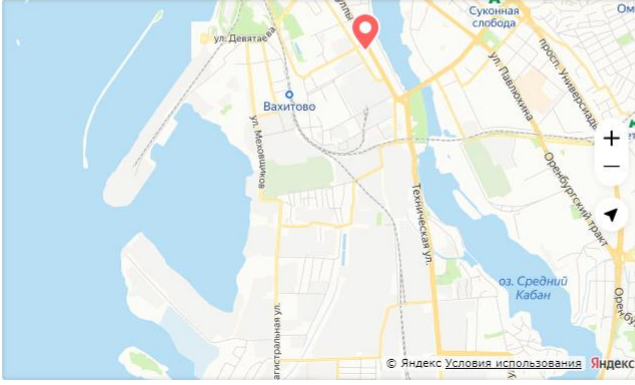
Площадь: 7,3 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 114/1

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

[Скрыть карту ^](#)



© Яндекс Условия использования

РЕКЛАМА

Ужин на высоте с любимыми в "Extra Lounge"

П.С. ИМЕНИНКАМ СКИДКА 20% И ЗАЖИГАТЕЛЬНЫЕ ПОДАРОКОВ

узнай больше информации

Узнать больше

extraproject.ru

Как? Ты еще не знаешь: как разнообразить свой вечер?

Ресторан «Extra Lounge» ждет вас

Самый шикарный вид на город, вилл, насыщенный и не забываемый вечер гарантирован

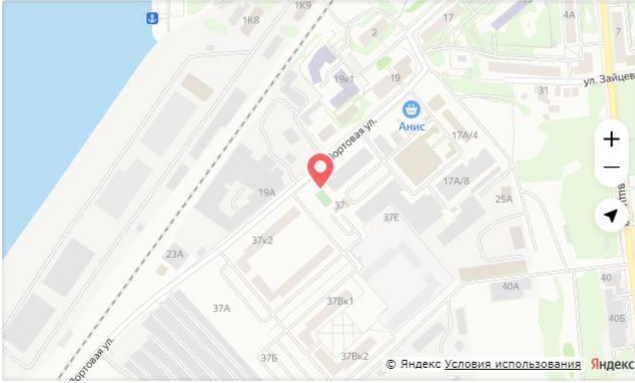
Сообщения

Участок 100 сот. (промназначения) 160 000 000 ₽ APP Казань 8 958 745-63-16

Республика Татарстан, Казань, Портовая ул., 25

- Площадь Тукая ⌚ от 31 мин.
- Кремлёвская ⌚ от 31 мин.
- Суконная слобода ⌚ от 31 мин.

[Скрыть карту ^](#)



© Яндекс Условия использования

РЕКЛАМА

Ужин на высоте с любимыми в "Extra Lounge"

П.С. ИМЕНИНКАМ СКИДКА 20% И ЗАЖИГАТЕЛЬНЫЕ ПОДАРОКОВ

узнай больше информации

Узнать больше

extraproject.ru

Как? Ты еще не знаешь: как разнообразить свой вечер?

Сообщения

Участок 18 сот. (промназначе... 69 900 000

Адель 8 917 390-03-43

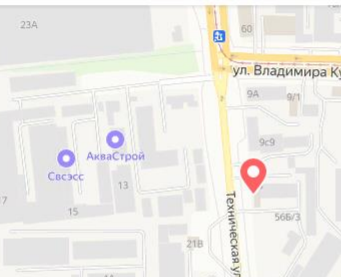
Написать сообщение

Площадь: 18 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58
р-н Приволжский

Скрыть карту



Объявление скрыто

Мы используем ваши ответы, чтобы подобрать для вас подходящую рекламу

Сообщения

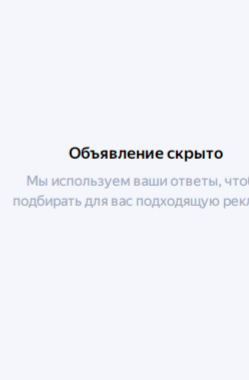
Участок 2,3 сот. (промназначе... 6 990 000

Адель 8 917 390-03-43

Написать сообщение

Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58
р-н Приволжский

Скрыть карту



Интернет магазин IZIFLO

Объявление скрыто

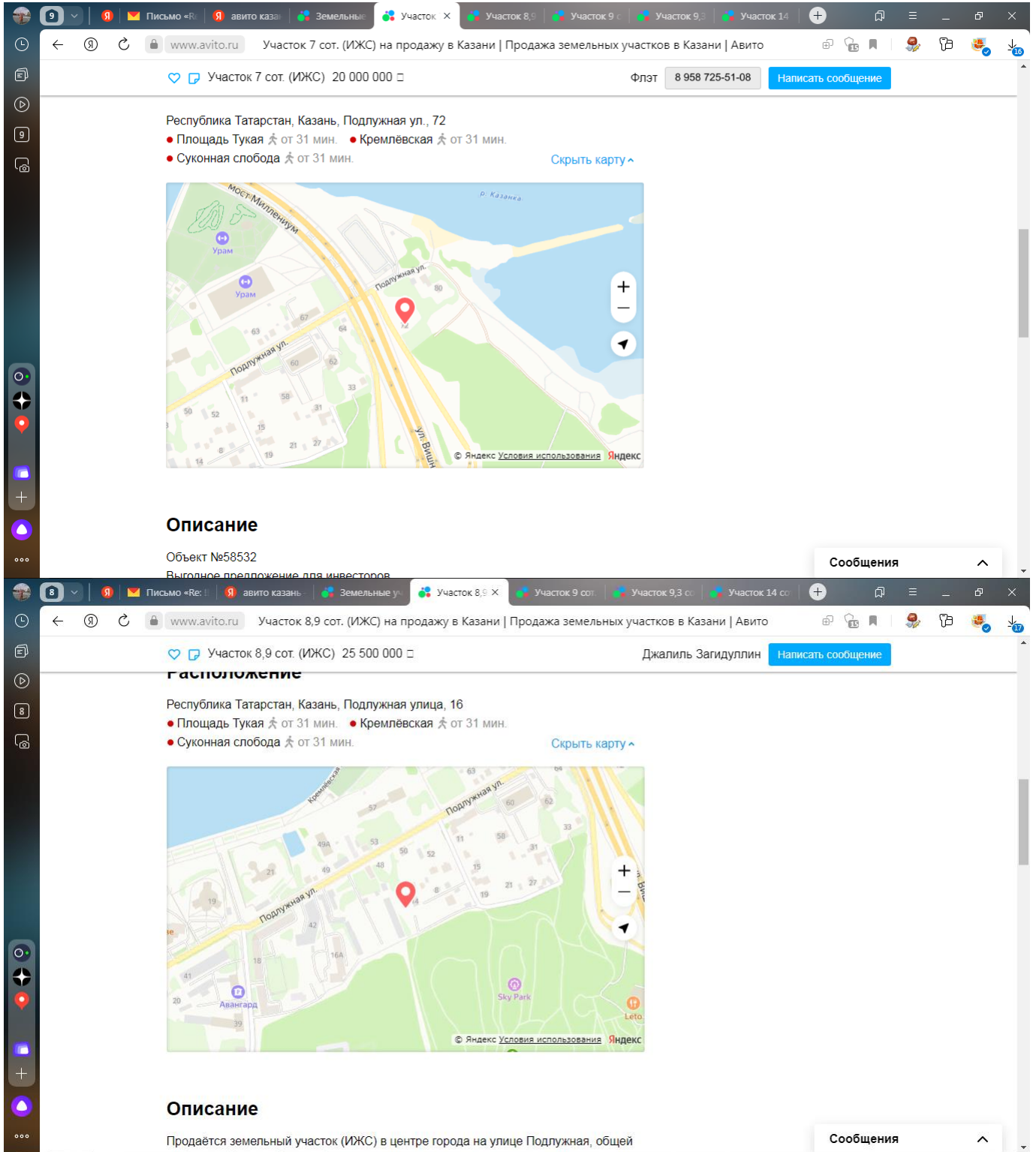
Мы используем ваши ответы, чтобы подобрать для вас подходящую рекламу

РЕКЛАМА

Стань самозанятым курьером

Сообщения

[illegible]



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

Участок 9 сот. (ИЖС) 25 500 000 ₽

Наталья 8 982 260-34-15

Написать сообщение

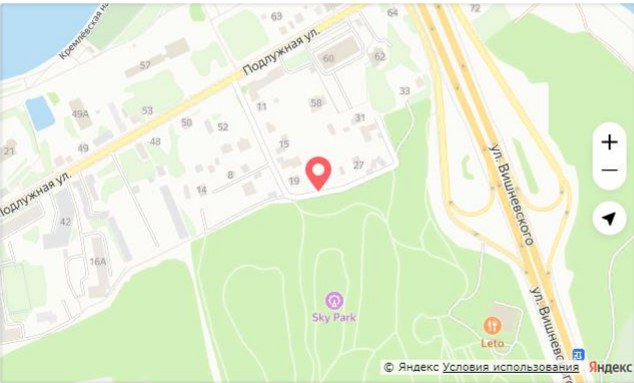
Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.

● Площадь Тукая ⚡ от 31 мин.

● Кремлевская ⚡ от 31 мин.

● Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту ↕



Описание

Продается земельный участок (ИЖС) в центре города Казань на улице Подлужная, общей площадью 8,97 сот. Участок расположен очень удачно, центр города, но...

Участок 9,3 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 9,3 сот. (ИЖС) 27 000 000 ₽

Альбина 8 987 180-82-54

Написать сообщение


Республика Татарстан, Казань, Поперечно-Подлужная ул.

● Площадь Тукая ⚡ от 31 мин.

● Кремлевская ⚡ от 31 мин.

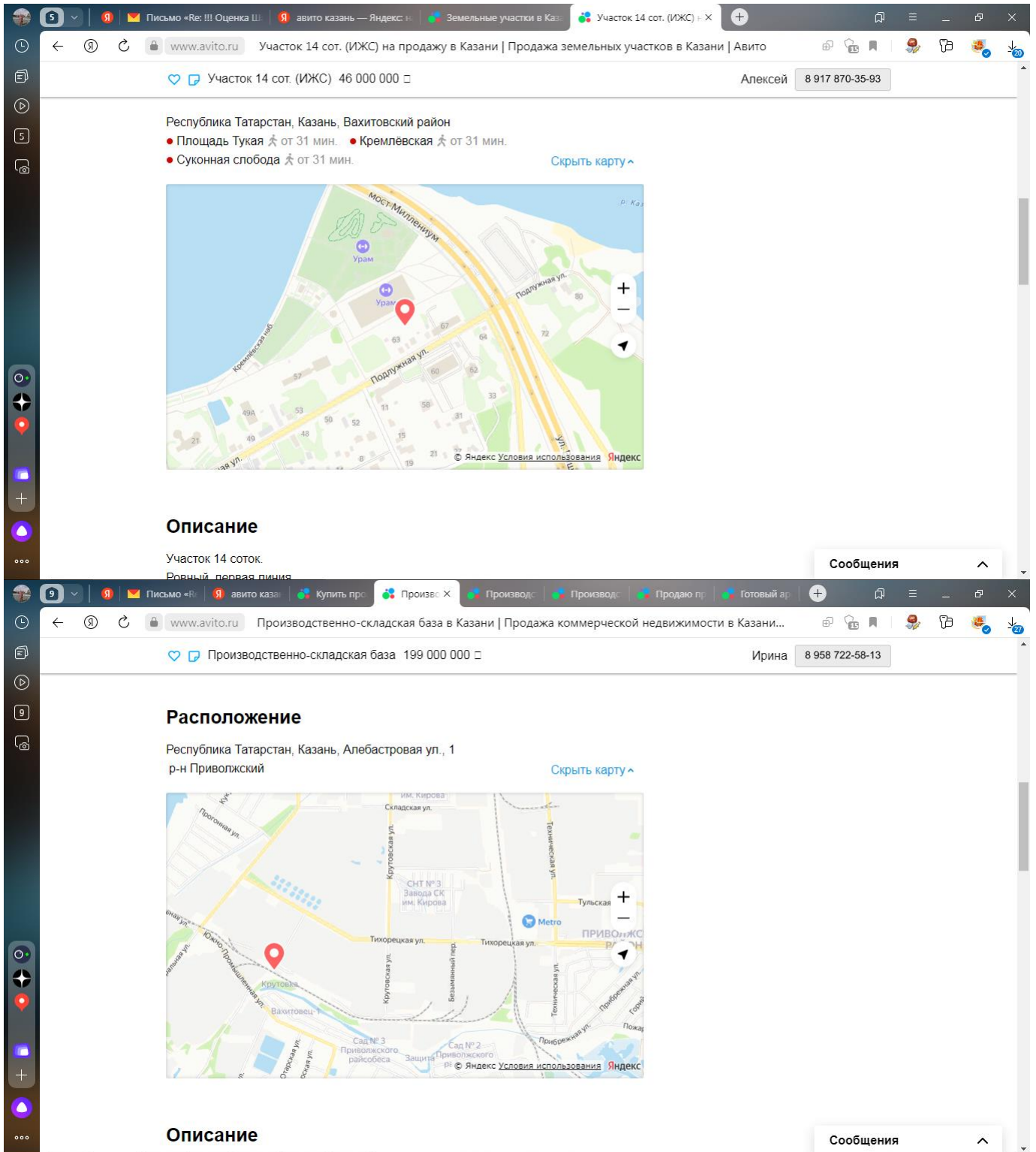
● Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

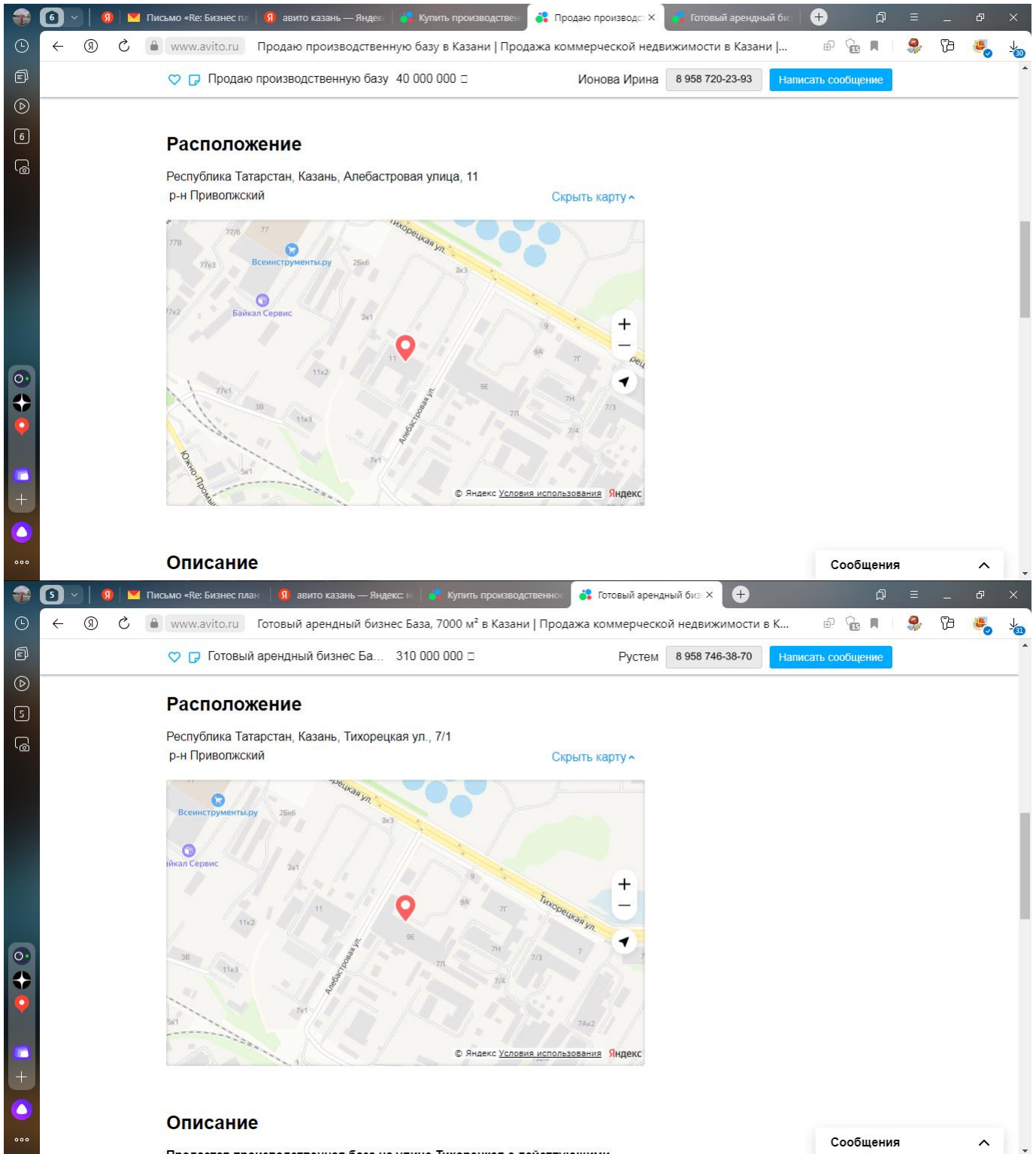
Скрыть карту ↕



Описание

Продается земельный участок (ИЖС) в центре города Казань на улице Подлужная, общей площадью 9,3 сот. Участок расположен очень удачно, центр города, но...







**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 «СПИДОН», Москва, 125211, «Б/ПЗ» № 404



«29» марта 2022 г.

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

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

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

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»



(Бриханова Р.Ф.)

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

тел./факс: (495)788 0 999

alfastrah.ru



г. Казань, Россия

«27» мая 2022 г.

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Карасёв Денис Александрович
420138, РТ, г. Казань, ул. Дубравная, д. 33, кв. 26
ИНН: 165700563605

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

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

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамедиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

Доверенность №4971/22N от 18.05.2022

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

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

8 800 333 0 999, alfastrah.ru