

2023

Отчет

№ ПИФ-003/01-2023

об определении справедливой
(рыночной) стоимости объектов
недвижимости

Дата оценки: 03 апреля 2023 года

Дата составления отчета: 03 апреля 2023 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
03.04.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«03» апреля 2023 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №01 от 16.03.2023 г. к договору № ПДФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шалапин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №01 от 16.03.2023 г. к договору № ПДФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	520,7
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	349,5
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	112,1
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	2 670,0
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	136,9
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	1 107,6
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	709,0
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	165,0
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	737,0
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	97 300,0

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	261,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120102:72	996,0
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	1 323,8
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	6 197,7
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	1 320,0
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	1 083,0
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	12 165,0
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	2 000,0
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	1 418,0
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	10 078,0
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	167,6
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	27,1
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	89,4
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	198,6
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	62,1
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	246,1
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	277,5
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	29,2
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	132,1

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,9
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,4
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	67,9
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,7
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	68,4
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,2
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	53,4
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	5 500,0

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 03 апреля 2023 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	143 000	Не применялся	Не применялся
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	223 000	Не применялся	Не применялся
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	201 000	Не применялся	Не применялся
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	894 000	Не применялся	Не применялся
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	318 000	Не применялся	Не применялся

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	489 000	Не применялся	Не применялся
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	425 000	Не применялся	Не применялся
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	643 000	Не применялся	Не применялся
9	Аронный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	744 000	Не применялся	Не применялся
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	Не применялся	15 986 000	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	Не применялся	492 000	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	Не применялся	435 000	Не применялся
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	Не применялся	67 854 000	Не применялся
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	351 082 000	Не применялся	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	Не применялся	28 564 000	Не применялся

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	Не применялся	16 209 840	Не применялся
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	254 718 000	Не применялся	Не применялся
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	Не применялся	35 433 000	Не применялся
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	Не применялся	25 887 000	Не применялся
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	Не применялся	124 250 000	Не применялся
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	5 381 000	Не применялся	Не применялся
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	250 000	Не применялся	Не применялся
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	757 000	Не применялся	Не применялся
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	6 563 000	Не применялся	Не применялся
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	442 000	Не применялся	Не применялся

*Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	Справедливая (рыночная), полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	1 899 000	Не применялся	Не применялся
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	6 201 000	Не применялся	Не применялся
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	560 000	Не применялся	Не применялся
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	1 314 000	Не применялся	Не применялся
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 205 000	Не применялся
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	4 835 000	Не применялся
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 074 000	Не применялся
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	4 835 000	Не применялся
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	5 943 000	Не применялся
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 100 000	Не применялся
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	5 986 000	Не применялся
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	6 144 000	Не применялся
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	Не применялся	4 773 000	Не применялся
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	Не применялся	1 783 000	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой комплекс имущества, по состоянию на 03 апреля 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	143 000	28 600	171 600
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	223 000	44 600	267 600
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	201 000	40 200	241 200
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	894 000	178 800	1 072 800
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	318 000	63 600	381 600
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	489 000	97 800	586 800
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	425 000	85 000	510 000
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	643 000	128 600	771 600
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	744 000	148 800	892 800
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	15 986 000	НДС не облагается	15 986 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	492 000	НДС не облагается	492 000
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	435 000	НДС не облагается	435 000

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	67 854 000	13 570 800	81 424 800
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	351 082 000	70 216 400	421 298 400
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	28 564 000	НДС не облагается	28 564 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	16 209 840	НДС не облагается	16 209 840
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	254 718 000	50 943 600	305 661 600
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	35 433 000	НДС не облагается	35 433 000
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	25 887 000	НДС не облагается	25 887 000
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	124 250 000	НДС не облагается	124 250 000
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	5 381 000	1 076 200	6 457 200
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	250 000	50 000	300 000
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	757 000	151 400	908 400
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	6 563 000	1 312 600	7 875 600
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	442 000	88 400	530 400

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	1 899 000	379 800	2 278 800
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	6 201 000	1 240 200	7 441 200
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	560 000	112 000	672 000
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	1 314 000	262 800	1 576 800
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 205 000	НДС не облагается	6 205 000
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	4 835 000	НДС не облагается	4 835 000
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 074 000	НДС не облагается	6 074 000
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	4 835 000	НДС не облагается	4 835 000
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 943 000	НДС не облагается	5 943 000
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 100 000	НДС не облагается	6 100 000
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 986 000	НДС не облагается	5 986 000
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 144 000	НДС не облагается	6 144 000
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	4 773 000	НДС не облагается	4 773 000
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	1 783 000	356 600	2 139 600
	ИТОГО	1 001 035 840	140 576 800	1 141 612 640

1 001 035 840 рублей (без НДС)

(Один миллиард один миллион тридцать пять тысяч восемьсот сорок) руб.

или:

1 141 612 640 рублей (с НДС)

(Один миллиард сто сорок один миллион шестьсот двенадцать тысяч шестьсот сорок) руб.

Оценщик:



Н. В. Гордеева

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете	15
1.1. Задание на оценку	15
1.1.1. Объект оценки	15
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки	17
1.1.3. Цель оценки	18
1.1.4. Задача оценки	18
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	18
1.1.6. Определяемый вид стоимости	18
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)	19
1.1.8. Срок проведения оценки	19
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	19
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	19
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	20
1.2. Реквизиты Исполнителя	21
1.3. Оценщики и специалисты	21
1.4. Реквизиты Заказчика	22
1.5. Основание проведения оценки	22
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	23
1.7. Форма Отчета	23
1.8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов	23
1.9. Заключение специальных экспертиз	23
1.10. Термины и определения	23
2. Сведения об Объекте оценки	28
2.1. Характеристика Объекта оценки	28
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	30
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	30
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки	30
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	37
3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-декабре 2022 года	42
3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	65
3.3. Анализ наиболее эффективного использования	67
4. Процесс оценки	69
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки	69
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке	69
4.2.1. Доходный подход	69
4.2.2. Затратный подход	69
4.2.3. Сравнительный подход	70
4.3. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке	70
4.3.1. Метод сравнения продаж	71
4.3.2. Метод выделения	72
4.3.3. Метод распределения	74
4.3.4. Метод капитализации дохода	74
4.3.5. Метод остатка	75
4.3.6. Метод предполагаемого использования	76
4.3.7. Выводы	77
4.4. Расчет стоимости земельных участков методом сравнения продаж	77
4.4.1. Выбор единицы сравнения	77

4.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам с оцениваемыми земельными участками	78
4.5.1. Введение корректировок к цене аналога	86
4.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенного помещения 101	
4.6.1. Введение корректировок к цене аналога	102
4.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для квартир	105
4.7.1. Введение корректировок к цене аналога	109
4.8. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	122
4.9. Затратный подход.....	123
4.9.1. Общие положения затратного подхода.....	123
4.9.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа	124
4.9.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников	125
4.9.4. Расчет всех видов износа и устаревания	141
4.10. Выводы по применению затратного подхода	145
5. Итоговое заключение	146
5.1. Сертификат качества	146
5.2. Итоговое заключение о стоимости	148
6. Приложения.....	151
6.1. Документы Оценщика	151
6.2. Объявления СМИ.....	157
6.3. Документы на Объект оценки	187

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	520,7
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	349,5
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	112,1
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	2 670,0
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	136,9
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	1 107,6
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	709,0
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	165,0
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	737,0
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	97 300,0
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	261,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Морквашы, кадастровый номер: 16:15:120102:72	996,0
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	1 323,8
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	6 197,7
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	1 320,0

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	1 083,0
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	12 165,0
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	2 000,0
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	1 418,0
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	10 078,0
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	167,6
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	27,1
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	89,4
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	198,6
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	62,1
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	246,1
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	277,5
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	29,2
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	132,1
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,9
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,4
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	67,9
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,7
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	68,4
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,2
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	53,4

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	5 500,0

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности и право аренды на имущество.

Право собственности

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

Право аренды

Земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с Гражданским и Земельным кодексами.

Арендные отношения оформляются договором аренды в письменной форме (ст. 609 ГК РФ, ст. 26 ФЗ от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Ст. 26 ЗК РФ устанавливает, что права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Сдача в аренду является формой распоряжения земельным участком. Прежде всего правом сдачи земельного участка в аренду обладает его собственник (ст. ст. 209, 608 ГК РФ). В соответствии с законодательством земля может находиться в собственности как физических, так и юридических лиц. Соответственно, реализовать право сдачи земли в аренду могут граждане и юридические лица.

Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

Ст. 22 ЗК РФ устанавливает, что земельные участки могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом, за исключением земельных участков, изъятых из оборота (указанных в п. 4 ст. 27 настоящего Кодекса).

При этом согласно Федеральному закону от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

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

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка (а также его покупку), но после собственника здания, строения, сооружения, находящихся на этом земельном участке (п. 3 ст. 35 ЗК РФ).

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

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

1.1.3. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», для расчета стоимости чистых активов Фонда.

1.1.4. Задача оценки

Задачей оценки является использование результатов оценки для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда.

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 03 апреля 2023 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 03 апреля 2023 по 03 апреля 2023 года.

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

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

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

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Свидетельства о государственной регистрации права на имущество;
- Технические паспорта на здания;
- Кадастровые выписки на земельные участки;
- Выписки из ЕГРН на имущество;
- Договор аренды земельного участка.

1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

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

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

Таблица 4. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

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

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

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

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

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 5. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.
Сведения о страховании юридического лица	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица оценочной деятельности (юридическое лицо: ООО «ФАЦ «Эксперт») № 4991R/776/500027/22, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 05.08.2022 по 04.08.2023. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов руб.).

1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500019/22, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2022 по 21.06.2023. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

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

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

Независимость оценщика.

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

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

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

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», как доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шляпин».

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

ИНН 7716580524 КПП 165501001

ОГРН: 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №01 от 16.03.2023 г. к договору № ПДФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между

Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», как доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шалыпин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-003/01-2023. Датой составления Отчета является 03 апреля 2023 г.

1.7. Форма Отчета

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

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

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

1.9. Заключение специальных экспертиз

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

1.10. Термины и определения

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью

оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом

рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является имущество:

Таблица 6. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	520,7
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	349,5
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	112,1
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	2 670,0
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	136,9
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	1 107,6
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	709,0
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	165,0
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	737,0
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	97 300,0
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	261,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	996,0
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	1 323,8
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	6 197,7
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	1 320,0
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	1 083,0

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	12 165,0
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	2 000,0
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	1 418,0
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	10 078,0
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	167,6
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	27,1
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	89,4
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	198,6
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	62,1
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	246,1
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	277,5
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	29,2
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	132,1
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,9
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,4
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	54,1
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	67,9
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	69,7
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	68,4
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	70,2
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	53,4
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	5 500,0

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение объекта оценки.

РТ, Алькеевский муниципальный район, Базарно-Матакское сельское поселение

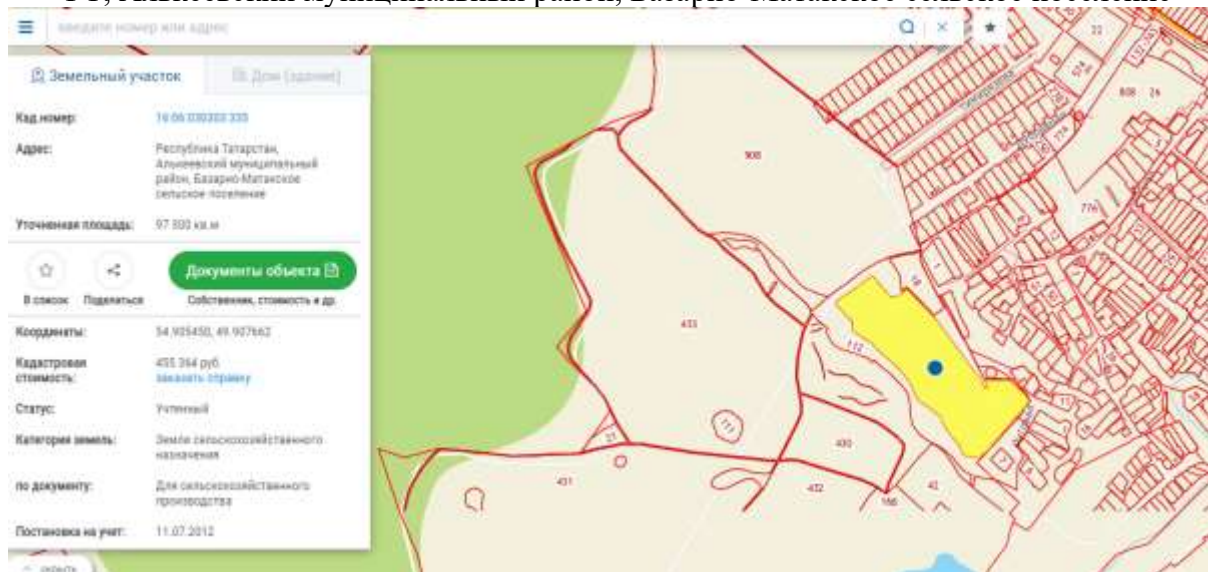


Рис 1. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:06:030303:335
РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Моркvaши



Рис 2. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:15:120101:1732 РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Моркваши



Рис 3. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:15:120102:72 РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52



Рис 4. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010218:0001 РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11

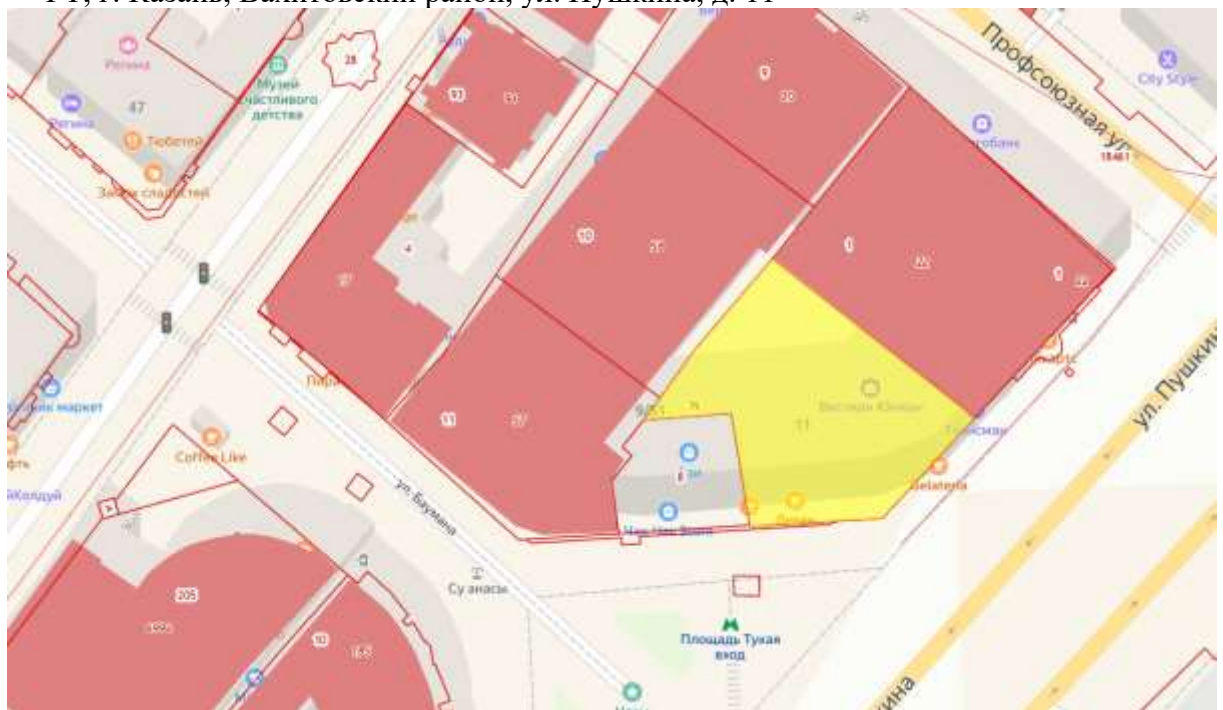


Рис 5. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010218:79 РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7



Рис 6. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010214:0004
РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д.
7/80

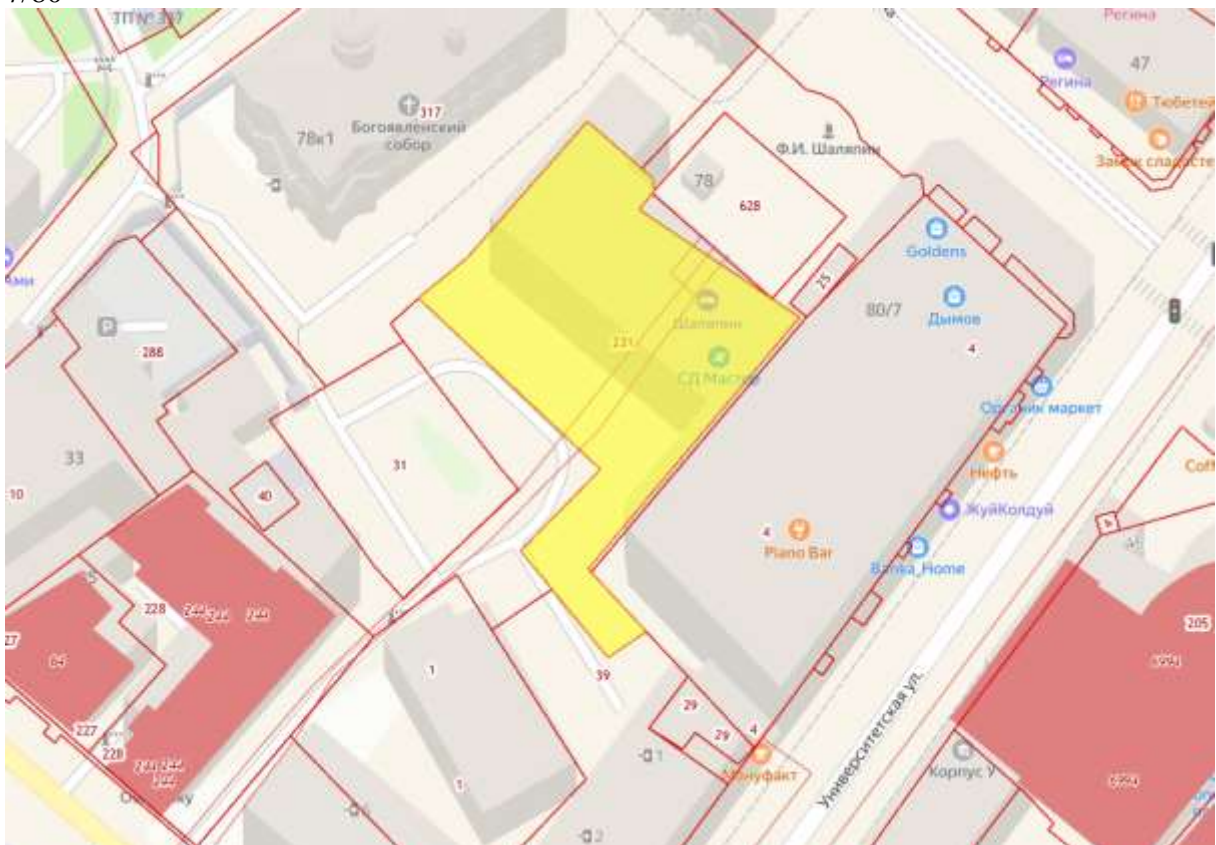


Рис 7. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010214:231
РТ, г. Казань, ул. Подлужная



Рис 8. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:50:010702:32 РТ, Лаишевский р-н, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17



Рис 9. Местоположение земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:567

РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11

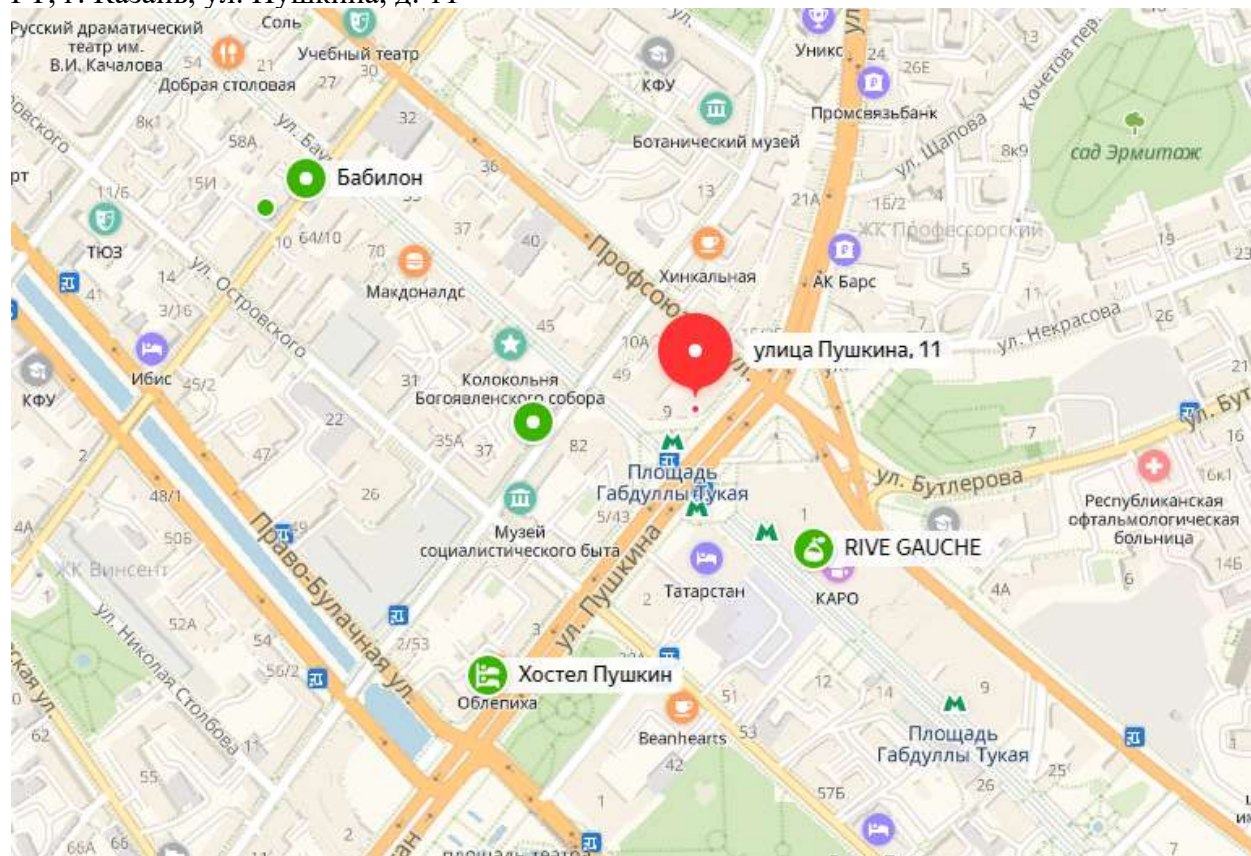


Рис 10. Местоположение нежилого помещения, общей площадью 1323,8 кв.м..

РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52

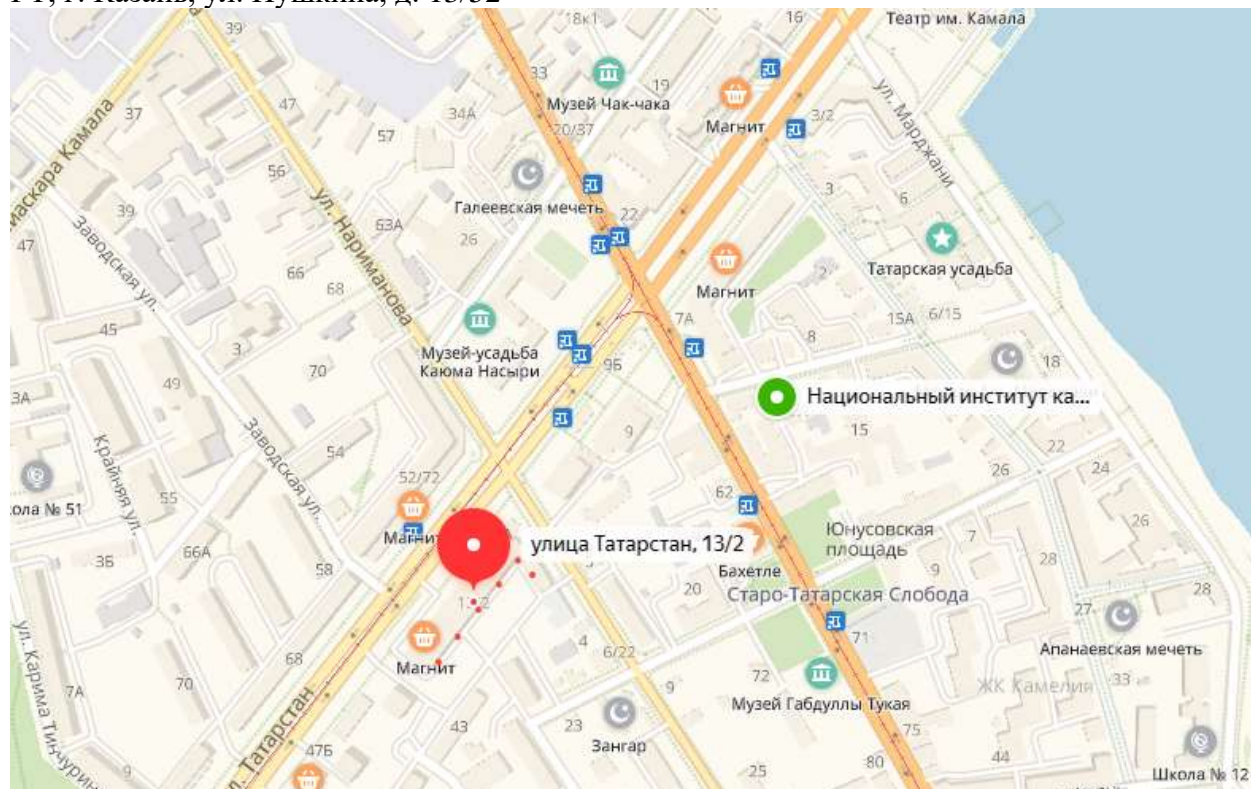


Рис 11. Местоположение Здания «ГУМ, 4-я очередь»

РТ, г. Казань, ул. Университетская/Баумана 7/80

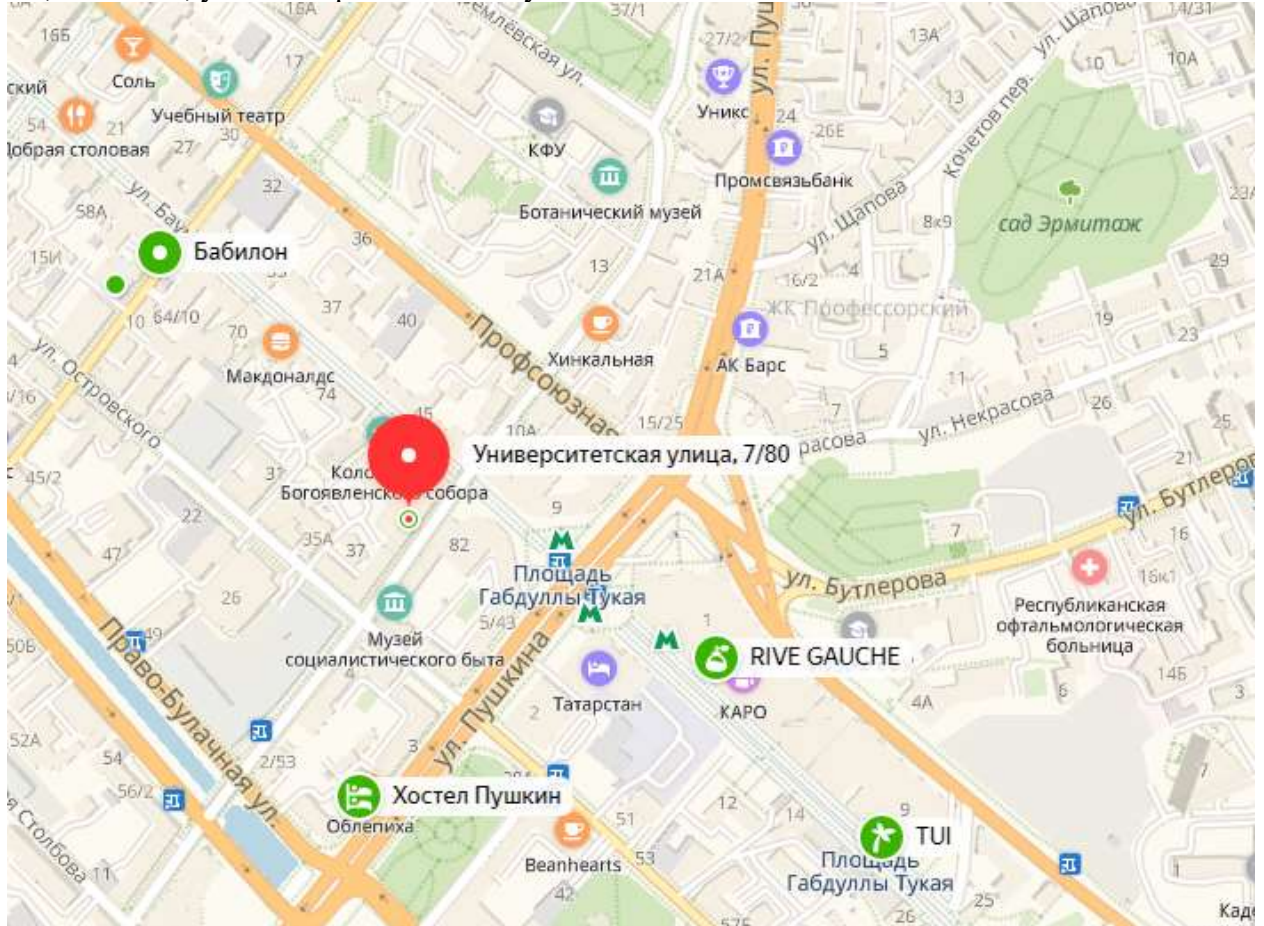


Рис 12. Местоположение гостиницы

РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б

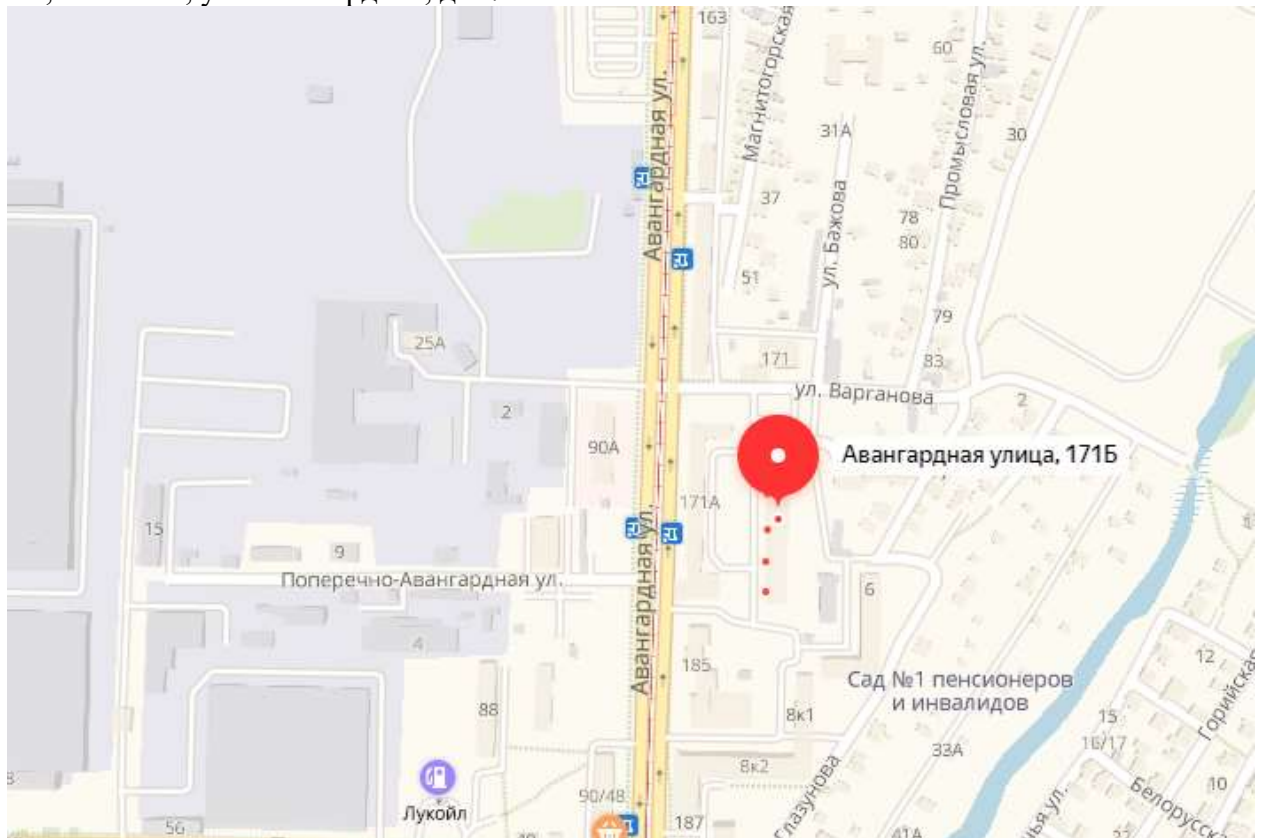


Рис 13. Местоположение квартир

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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания.

Россия 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 и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, 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 является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока

и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения.

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

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf>) **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		2021/2020		2022, %
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+5,6	-2,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,2	-1,0
3.	Инвестиции в основной капитал (январь-сентябрь)	22945,4	+7,8	+5,9

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

		2021/2020, % +/- % г/г	2022/2021, % +/- % г/г	Янв23/январь22 +/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-2,4
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,7
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2	+9,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- жилых помещений	+24,6	+11,0	+18,4
	- нежилых помещений, т.ч.:	+10,5	-1,8	н.д.
	- промышленных		+10,4	н.д.
	- сельскохозяйственных		-28,8	н.д.
	- административных		+16,6	н.д.
	- торговых и других коммерческих		-2,2	н.д.
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюдж)		+8,4	н.д.
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+3,3
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,2
	- железнодорожного транспорта (доля - около 50%):	+4,3	-0,1	+1,6
	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-5,2	-6,7
	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8	+10,5
10.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,7	-6,6
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+2,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+13,0
(в рублях в текущих ценах)				
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		21/20 г.	22/21 г.
	- номинальная		+11,5	+12,6
	- реальная (учитывает инфляцию)		+4,5	+0,6
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5		+7,5
15.	Инфляция январь 23/22 года, %			
	- промышленная	+24,1		-4,6
	- потребительская	+6,5		+11,8
(в рублях в текущих ценах)				
		21/20, %	22/21, %	
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,8-6,4 р)		-12,8
	- Сельскохозяйственных (доля - около 2,6%)			-18,1
	- Строительных (доля - около 2,2%)			в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)			-19,4
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)			-22,3
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)			+37,5
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:			-6,1
	- пищевых продуктов			+60,5
	- одежды			+51,4
	- производство нефтепродуктов			+24,3
	- химические производства			+16,6
	- металлургическое производство			-42,8
	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование			-9,0
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец декабря	+18,8		+17,1
	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж		4,8 % от кредиторск
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5		+22,8
19.	Задолженность по кредитам физическим лицам на 01.02.2023	+23,9		+9,8
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+25,1		+17,6
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%		0,4%
20.	Доходы консолидированного бюджета России январь-декабрь			+17,7
21.	Международные резервы (ЗБР), на 24.02.22г.: 580,7 млрд. долл. США	+8,3		-7,7
22.	Фонд национального благосостояния на 01.02.23г.: 10,8 трлн. руб. или 155,3 млрд. долл. США (7,2 % от ВВП)	-0,5		-10,6
23.	Государственный внешний долг, на 01.02.23г. 57,6 млрд. долл. США	+5,3		-3,2

Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и

пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию России.

По сравнению с 2021-м макроэкономические показатели 2022 года ухудшились. Наблюдалось падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочного производства из импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий этих отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Правительство принимает и выполняет комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. В частности, в начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 6%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Как видим, происходит структурная перестройка экономики, требующая времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

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 ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен

элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами 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 развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные

развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2023.pdf>.

3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/.

4. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.

5. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.02.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

3.1. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-декабре 2022 года²

Производство товаров и услуг

В январе-декабре 2022г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 9477,9 млрд. рублей, что в действующих ценах на 9,7% больше показателя января-декабря 2021 года.

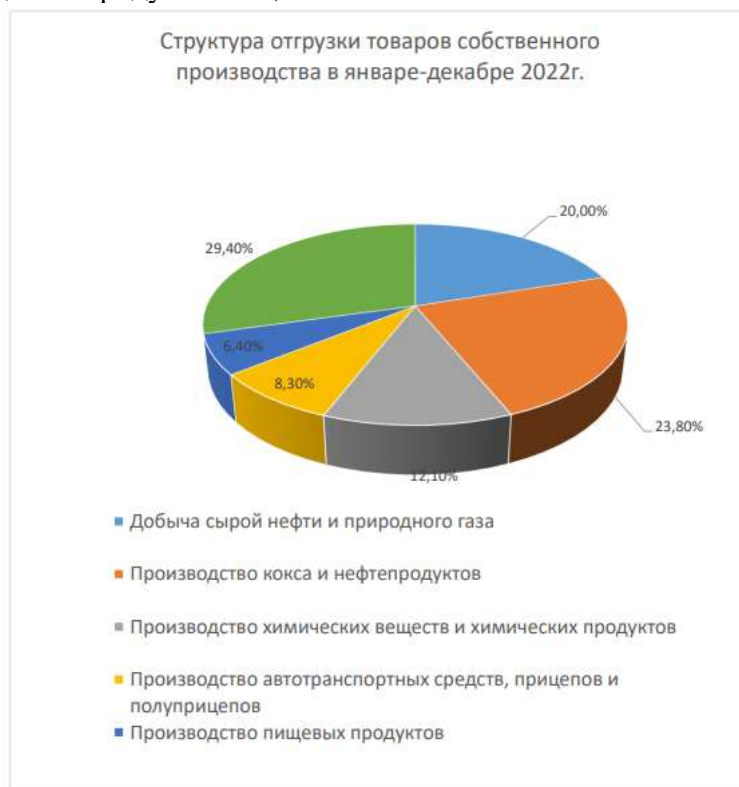
Индекс промышленного производства в январе-декабре 2022г. по сравнению с январем-декабрем 2021г. составил 106,6%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-декабре 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. составили: добыча полезных ископаемых - 105,2%; обрабатывающие производства - 108,2%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 100,0%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 91,1%.

² https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3633609.pdf

В январе-декабре 2022г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 4623,9 млрд. рублей. По сравнению с январем-декабром 2021г. рост составил 13,3%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 20,0%, производство кокса и нефтепродуктов – 23,8%, производство химических веществ и химических продуктов – 12,1%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 8,3%, производство пищевых продуктов – 6,4%.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-декабре 2022г. составил 573,1 млрд рублей, или 120,4% к уровню января-декабря 2021г.

Объем работ в декабре 2022г. составил 84,1 млрд рублей, что на 31,4% больше уровня декабря 2021г. и на 4,1% больше ноября 2022г.

За январь-декабрь 2022г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 199,1 млрд рублей, или 140,6% к уровню января-декабря 2021г.

Жилищное строительство

В январе-декабре 2022г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 3093,4 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 102,7% к уровню января-декабря 2021г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 17751 квартиру общей (полезной) площадью 889,2 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 15104 индивидуальных жилых дома общей площадью 2204,2 тыс. кв. метров., что

составило 71,3% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 145,9 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

В январе-декабре 2022г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию:

	Введено в январе декабре 2022г.	В % к январю- декабрю 2021г.
Дошкольные образовательные организации, мест	560	17,3
в т.ч. в сельской местности, мест	185	26,2
Общеобразовательные организации, ученических мест	7480	100,5
в т.ч. в сельской местности, ученических мест	595	26,6
Больничные организации, коек	339	в 2,8 р.
Амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	902	46,5
в т.ч. в сельской местности, посещений в смену	823	69,4
Бани, мест	6	4,4
Учреждения культуры клубного типа, мест	880	149,7
в т.ч. в сельской местности, мест	880	149,7

	Введено в январе декабре 2022г.	В % к январю- декабрю 2021г.
Спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	4463,0	в 2,4 р.
Спортивные залы, кв. м.	5998,0	43,5
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м	2420,0	-
Торгово-развлекательные центры, кв.м	14130,0	в 31,4 р.
Торгово-офисные центры, кв.м	3946,3	6,5
Гостиницы, мест	587	в 3,9 р.
Театр, мест	500	-
Стадионы, мест	1000	-
Мотели, мест	34	-

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-декабре 2022г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 565,1 км, канализационные сети – 4,1 км, тепловые сети – 1,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январедектябре 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 334,1 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-декабря 2021г. – 125,9%.

Растениеводство

Валовой сбор зерна в Республике Татарстан в 2022г. составил 5544,3 тыс. тонн в первоначально-оприходованном весе (5210,7 тыс. тонн в весе после доработки), что в 2,2 раза больше, чем было получено в 2021г. Рост производства зерна обусловлен ростом урожайности в 2,3 раза при сокращении убранных площадей – на 5,4%. Средняя урожайность зерновых культур (в весе после доработки) составила 35 центнеров с одного гектара убранной площади.

В 2022г. в хозяйствах всех категорий валовой сбор сахарной свеклы, основной технической культуры, вырос на 37,4% и составил 1842,9 тыс. тонн. Увеличение

производства обусловлено ростом урожайности на 43,7% при снижении убранных площадей на 4,4%.

Производство картофеля составило 920,1 тыс. тонн и выросло на 19,5% за счет увеличения урожайности на 26,3%, при снижении убранных площадей на 5,1%.

Валовой сбор овощей открытого грунта во всех категориях хозяйств увеличился на 9,5% при росте урожайности на 4,3% и убранных площадей на 5,2%. С учетом защищенного грунта в республике собрано 278,8 тыс. тонн овощей, что на 7,8% выше показателя 2021г.

Основными производителями зерна и технических культур остаются сельскохозяйственные организации. Доля их в производстве зерна составила в 2022г. 74,3% против 74% в 2021г., сахарной свеклы – 88,7% (87,1%).

Производство картофеля сосредоточено, в основном, в хозяйствах населения, которыми в 2022г. выращено 86,4% урожая этой культуры (в 2021г. – 90,2%). Наибольшая часть овощей также произведена населением – 64,4% (в 2021г. – 68,3%).

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец 2022г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей), по расчетным данным, насчитывало 913,5 тыс. голов (на 2,7% ниже аналогичного периода 2021г.), из него коров – 328,2 тыс. голов (на 0,3% выше аналогичного периода 2021 года), поголовье свиней составило 468,5 тыс. голов (на 0,9% меньше), овец и коз – 300,8 тыс. голов (на 3,0% меньше), птицы – 17465,9 тыс. голов (на 1,0% меньше).

К концу 2022г. на хозяйства населения приходилось 30,2% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,2% коров), 6,1% свиней, 82,1% овец и коз, 11,4% птицы (к концу 2021г. соответственно 30,1 (31,1%), 7,6%, 81,5% и 11,4%).

За январь-декабрь 2022г. на одну корову в сельскохозяйственных организациях было надоено в среднем 7234 кг молока, что на 7,5% больше, чем в соответствующем периоде 2021г. Яйценоскость кур-несушек выросла на 0,9% и составила 321 штуку яиц.

В общем объеме производства животноводческой продукции продолжает сохраняться высокая доля хозяйств населения. В 2022г. населением производилось 22,5% мяса, 25,4% молока, 19,6% яиц (в 2021г., соответственно, 22,8%, 26,9%, 20,3%).

В январе-декабре 2022г. по сравнению с январем-декабрем 2021г. возросла отгрузка сельскохозяйственными организациями овощей на 6,4%, молока – на 7,2% и яиц на 3,3%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-декабре 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности составил 14490,8 млн ткм (133,3% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-декабре 2022г. составил 1395,8 млн пасс-км (102,6% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2022г. составил 1216,3 млрд рублей (96,9% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2021г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-декабре 2022г. составил 304003 рубля.

В январе-декабре 2022г. оборот розничной торговли на 92,3% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в общем объеме оборота розничной торговли составила 7,7%. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-декабре 2022г. составил 46,6%, непродовольственных товаров – 53,4%.

В январе-декабре 2022г. населению республики оказано платных услуг на 343,5 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 3,4% выше аналогичного показателя января-декабря 2021г.

В январе-декабре 2022г. в структуре объема платных услуг 80,5% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 19,6%, транспортные услуги – 18,5%, бытовые услуги – 15,5%, телекоммуникационные услуги - 8,8%, услуги системы образования – 10,2%, медицинские услуги – 7,9%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-декабре 2022г. составил 67,3 млрд. рублей, или 100,4% к уровню января-декабря 2021г.

Объем бытовых услуг населению в январе-декабре 2022г. составил 53,3 млрд. рублей, или 104,7% к уровню января-декабря 2021г.

В январе-декабре 2022г. в структуре объема бытовых услуг 85,1% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 35,1%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 36,5%, услуги парикмахерских – 8,1%, ритуальные услуги – 5,4%

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в декабре 2022г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 99,6% (в декабре 2021г. – 100,8%).

Индекс потребительских цен в январе-декабре 2022г. по сравнению с январем-декабрем 2021г. составил 114,1%. Индекс цен на непродовольственные товары в декабре 2022г. к предыдущему месяцу составил 99,9% (в декабре 2021г. – 100,6%).

Индекс цен на продовольственные товары в декабре 2022г. к предыдущему месяцу составил 100,4% (в декабре 2021г. – 101,2%).

Индекс тарифов на услуги в декабре 2022г. относительно предыдущего месяца составил 101,3% (в декабре 2021г. – 100,5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-декабре 2022г. по сравнению с январем-декабрем 2021г. составил 117,0%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 113,3%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-ноябре 2022г. составила 50456,2 рубля, или 116,3% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-ноябре 2022г. составила 101,7% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в октябре - декабре 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2030,8 тыс. человек), или 52,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1985,7 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 45,1 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,8%.

На конец декабря 2022г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 7,5 тыс. человек (по оценке 0,37% рабочей силы, на конец декабря 2021г. – 0,56%), из них 6,1 тыс. человек получали пособие по безработице (81,1 % от общего числа зарегистрированных безработных).

КАКИМ БЫЛ 2022 ГОД ДЛЯ РЫНКА ПЕРВИЧКИ КАЗАНИ³

По итогам 2022 года продажи новостроек в Казани по ДДУ упали почти на 25%. Эксперты не удивлены — рекордных показателей прошлых лет больше ждать не стоит. Тем не менее, у застройщиков большие планы на 2023 год: «Ак Барс Дом» планирует запустить в продажу квартиры с кухней, «Унистрой» - выйти в другие регионы, а «Новастрой» - новые проекты.

В декабре все стремились успеть завершить сделки по предлагаемым на текущий момент условиям, поэтому последний месяц года традиционно продемонстрировал рекордные показатели. В результате в декабре было продано 824 квартиры в новостройках, что на 38% выше ноября.

На лидирующую позицию среди застройщиков Казани по итогам декабря вырвался #Суварстрой, продавший 150 квартир, тогда как в ноябре показатель составлял лишь 43. Такой результат достигнут во многом благодаря тому, что стартовали продажи в ЖК «Сказочный лес». Там за месяц было продано 96 квартир. Директор агентства недвижимости «НЛБ» считает, что #Суварстрой оказался первым по итогам декабря из-за большого количества проектов эконом-класса. «Выстрелил не «Сувар», а объекты эконом-класса».

Вторым по итогам месяца остался «Унистрой», продавший 126 квартир. ТСИ, ПИК и «Ак Барс Дом» заняли третью, четвертую и пятую позиции соответственно. Руководитель отдела новостроек АН Rielty обращает внимание на снижение уровня продаж в «Ак Барс Доме». Такие изменения эксперт объясняет тем, что к началу декабря компания уже реализовала практически весь свой портфель, запланированный на 2022 год. Так что в

³ <https://urban-media.ru/blog/vnikaem/chudesa-na-virazhakh-kakim-byl-2022-god-dlya-rynka-pervichki-kazani/>

последний месяц осталось только вальяжно собирать плоды проделанной работы за весь год.

В целом картина декабря не отличается от прошлых лет: казанцы активно скупали новостройки перед Новым годом, чтобы успеть ухватить низкую цену. И, конечно, свою роль сыграла новость о возможной отмене льготной ипотеки от правительства РФ. В итоге результаты декабря превзошли все ожидания, и застройщики реализовали поставленные планы на год. А что по картине 2022 года в целом?

Продажи новостроек в 2022 году упали на 23%

Никто не питал иллюзий, касаясь результатов 2022 года: выжили и ладно. Однако благодаря декабрю, показатели застройщиков по продажам квартир в ДДУ были не такими плачевными, как многие ожидали.



По итогам 2022 года на рынке первичной недвижимости Казани по договорам ДДУ было продано 8 724 квартиры. Это на 23,3% ниже, чем в 2021 году. При этом общая сумма продаж в 2022 году на 1,8 млрд выше, 2021 года. А это в очередной раз подтверждает, что цены на новостройки в Казани сильно выросли. Отметим, что средняя стоимость «квадрата» составила 142 900 рублей, тогда как в 2021 году она составляла чуть менее 106,5 тыс. рублей.

Специалист по недвижимости АН «Альта-Хоум» считает, что 2022 год опять показал всем, что на рынке недвижимости нет ничего невозможного. «В очередной раз застройщики, банки, агентства недвижимости подстраивались под новости и принимали решения в моменте. Отсюда и интересные акции, вплоть до рассрочки до сдачи дома».

Лидер среди застройщиков — «Ак Барс Дом»

Среди казанских застройщиков по итогам минувшего года, как и ожидалось, лидирует «Ак Барс Дом»: компания продала 1640 квартир в новостройках за 12,5 млрд рублей. Средняя стоимость «квадрата» в «Ак Барс Дом» составила 146 тыс. рублей. На втором месте по количеству проданных квартир в первичном сегменте расположился «Унистрой» — почти 1300 реализованных объектов, которые принесли свыше 9 млрд рублей. Средняя цена за «квадрат» у «Унистроя» самая высокая из тройки лидеров — более 149 тыс. рублей. Замыкает топ-3 со значительным отставанием от двух лидеров — #Суварстроит. Компания за год продала 809 квартир на 5 млрд рублей. Средняя стоимость «квадрата» у #Суварстроит составила почти 126 тыс. рублей.



Четвертое место по количеству проданных квартир занимает «Новастрой». Компания продала 791 объект на сумму 3,7 млрд рублей. Средняя стоимость «квадрата» составила чуть менее 106 тыс. рублей. Это тот самый момент, когда покупатель голосовал рублем. ТСИ занял пятое место: компания за год продала 690 квартир. Интересно, что ТСИ заработал гораздо больше «Новастроя», а именно 4,2 млрд рублей. При этом локомотив продаж — «Радужный-2» — располагается в п. Осиново, недалеко от жилых комплексов «Достояние» и «Тура Nova» от ГК «Новастрой». За пределами топ-5 располагаются СМУ-88 (523 квартиры), московский ПИК (309 квартир) и СЗ «Тектум» (212 квартир).

В каких ЖК чаще всего покупали казанцы?

По итогам прошедшего года самым популярным проектом с огромным перевесом стала «Светлая долина» на Мамадышском тракте от ГК «Ак Барс Дом», в которой продано 1181 квартир площадью почти 62 тыс. кв.м. При этом средняя цена за квартиру в этом ЖК составляет 7,5 млн рублей.



На втором месте расположилась «Атмосфера» — жилой комплекс «Унистроия» в Высокогорском районе РТ, в котором продана 351 квартира. Цена в «Атмосфере», конечно же, не может не подкупать, несмотря на расположение вдали от Казани: средняя цена за квартиру в 4,9 млн рублей.

Не сильно выше цена за квартиру в проекте ТСИ «Радужный-2» в Осиново, который завершил год на третьем месте — чуть менее 5 млн рублей. Здесь за 2022 год реализовано 311 квартир.

Закрывают лидирующую пятерку «Нокса парк» от федерального застройщика ПИК в Советском районе и «Южный парк» в Лаишевском районе от #Суварстроит- 268 и 262 квартир соответственно. Средняя цена за квартиру отличается незначительно и составляет соответственно 6,3 и 5,9 млн рублей.

«Год получился как американские горки»

Исполнительный директор «Ак Барс Дом» подчеркивает, что комплексный подход позволяет компании оставаться лидером рынка. «Ак Барс Дом» стал лидером Казани не только по количеству проданных квартир в новостройках, но и по объемам текущего строительства. Причем, важную роль в реализации недвижимости сыграли финансовые инструменты, которые «Ак Барс Дом» внедрял совместно с банками-партнерами. Кстати, сейчас спрос смещается к готовым к проживанию квартирам. В этой связи в ближайших проектах девелопера будут предложения с новыми опциями. К примеру, кухни, обустроенные функциональным гарнитуром со встроенной техникой: плитой, духовым шкафом, посудомоечной машиной.

Заместитель директора по маркетингу и продажам ООО «#Суварснами» называет 2022 год показательным для #Суварстроит. «Несмотря на различные ситуации, мы не останавливали строительство домов, а поставленные задачи по вводу жилья выполняли в полном объеме. К концу этого года мы сдали в эксплуатацию 10 домов общей площадью более 172 тыс. квадратных метров».

#Суварстроит отвечал на каждый вызов прошлого года: «Экономика и рынок недвижимости, в частности, активно менялись, и мы старались оперативно подстроиться под запросы покупателей. Совместно с банками мы активно обновляли инструменты продаж, которые бы соответствовали сегодняшним реалиям». Кроме того, #Суварстроит оперативно нарастил долю отечественных поставщиков (это был небольшой процент) в закупках, сотрудничает с российскими предприятиями, чтобы расширить перечень производимой в стране продукции. Это решает вопрос безопасности процессов строительства и своевременной реализации проектов.

Подводя итоги 2022 года, замгендиректора «Унистроа» называет его очень волатильным: сначала дикий всплеск в начале зимы, потом весенний провал и плавное восстановление рынка. «Под конец года мы получили великолепный декабрь, который стал рекордным по продажам за минувший год. Можно сказать, в минувшем году у нас получились такие чудеса на виражах». Замгендиректора компании признает: произошедшие события несколько изменили планируемые показатели продаж.

Тем не менее, в точки зрения региональной экспансии и стратегии развития компании, год для «Унистроа» прошел успешно. Он напоминает, что компания открыла продажи в Санкт-Петербурге, приобрела участки в Перми и Екатеринбурге. «В первом полугодии 2023 года будем выходить в новые для нас регионы с точки зрения продаж».

«Цена делает недвижимость в Казани почти недоступной для большинства»

Коммерческий директор «Новостройа» сетует, что в 2022 году спрос на недвижимость снизился по всей России более чем на 30%. И рынок Татарстана не стал исключением. Особенно сильный спад продаж пришелся на период с апреля 2022. При этом стоимость квадратного метра в республике в сделках по ДДУ увеличилась за этот период со 102 до 133 тыс. руб. за счет повсеместного применения застройщиками субсидированных ставок по ипотеке. В этом случае комиссия банка закладывается в общую стоимость квартиры.

«В границах Казани средняя стоимость новостроек выросла до 170 тыс. руб., что делает недвижимость в городе почти недоступной для большинства слоев населения. В связи с этим внимание потребителей переключилось на комфортные жилые комплексы в пригороде Казани, ведь в них есть вся необходимая социальная инфраструктура, уровень комфорта не уступает городскому, а цена доступная. ГК «Новострой» специализируется именно на создании комфортного жилья по доступной цене. Ценовое предложение начинается всего от 3,5 млн рублей».

Главное, что благодаря «Новострою» в прошедшем году более тысячи семей обрели свои новые дома. «В 2023 году запланированы старты новых проектов, пока информацию не раскрываем».

Все зависит от ипотеки и вариативности предложений

Каждый застройщик «изощряется» и постоянно пытается найти категорию клиентов, которым можно продать. Например, если у потенциального клиента нет первого взноса,

застройщик «выкатывает» программу с субсидированием ПВ. Другой пример: траншевая ипотека и ипотекой под 0,1% без удорожания. «К сожалению, в нынешнем рынке топ продаж у застройщиков не зависит от того, насколько сочный ЖК стартовал, а только от того, какую форму оплаты удалось придумать на этот раз».

Директор агентства недвижимости «НЛБ» говорит, что «Ак Барс Дом», «Унистрой» и «Сувар» — ожидаемая тройка лидеров. Этот год выиграли застройщики, у которых максимальная вариативность предложений, представлены квартиры разного класса. Тем, кто строит в одном стиле и в одном сегменте, будет тяжело. Потому что в 2022 году основные сделки все же заключены именно в сегменте эконо-класса».

Прошедший год вице-президент Гильдии риелторов РТ называет непростым. В нем происходили пляски со ставкой рефинансирования, которая скакала очень сильно. «Это самый главный антитренд, который способствовал тому, что очень много покупателей решили подождать. И многие инвесторы тоже ушли с рынка. Если в 2021 году инвесторы были очень активными, то в 2022 году их было крайне мало».

Говоря о ценах на первичку, собеседник отмечает, что по прайсам стоимость квартир стоит. Однако по факту она снизилась на 15-20% за счет различных акций от застройщиков. «Застройщики не могут официально снизить цены, так как есть проектное финансирование, контроль со стороны банков. Но по факту за счет различных акций, скидок, ипотечных программ, получилось, что квартиры процентов на 15-20% упали. То есть прайсовые цены были одни, а реальные отличались за счет различных акций. И по вторичке мы тоже получили падение цены на те же 15-20%. Но если на вторичном это происходило открыто, то на первичном было завуалировано под различные акции и скидки».

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ⁴

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Инфляция

На начало 2022 года официальная инфляция в России составляла 8,4%. В середине февраля 2022 года Центральный банк прогнозировал, что годовая инфляция снизится к концу года до 5-6%. Однако февральские события и введенные в отношении России санкции вызвали бурный рост цен.

После апрельского пика годовая инфляция в России снизилась в мае до 17,1%. Началась коррекция цен, которые необоснованно выросли на волне всеобщего ажиотажа. Укрепившийся рубль также начал двигать цены вниз. Летом дезинфляционные тенденции стали более устойчивыми. Дополнительное влияние на цены оказали административные меры государства. Но главным фактором, который тормозил и продолжает тормозить российскую инфляцию, эксперты называют охлаждение спроса на фоне снижения покупательской способности. Общая неопределенность и стресс мешает людям планировать жизнь и совершать покупки. На уровень спроса влияет снижение реальных доходов населения, отставших от роста цен. Кроме того, восстановлению потребительского спроса мешает сокращение кредитования.

Даже после снижения ставок условия на рынке заимствований еще далеки от докризисных. Банки ужесточили стандарты кредитования, стали более придирчивы в одобрении кредитов. По данным российских бюро кредитных историй, число банковских заемщиков в стране во втором квартале 2022 года сократилось на 300 тысяч человек. Объем суммарного кредитного портфеля за то же время уменьшился на 400 млрд рублей.

К августу 2022 годовая инфляция в России снизилась до 14,3%. При этом в месячном выражении три месяца подряд фиксировалась дефляция — снижение цен. В последний раз такое наблюдалось в стране больше десяти лет назад. Осенью инфляция в годовом выражении продолжила замедляться. В октябре она опустилась ниже 13%. Новым

⁴ [https://ud-group.com/upload/_/%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%9A%D0%9D_2022,%20UD%20Group%20\(1\).pdf](https://ud-group.com/upload/_/%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D0%9A%D0%9D_2022,%20UD%20Group%20(1).pdf)

фактором, значение которого в стране еще не успели оценить в полной мере, стала частичная мобилизация. По мнению руководства Центробанка, сейчас она способствует замедлению инфляции: сотни тысяч мужчин, призванных на службу, перестали потреблять товары и услуги, снизив совокупный спрос. Но в будущем их выпадение из экономической жизни страны будет толкать цены вверх. Рынок труда лишился кадров, что неизбежно скажется на выпуске внутреннего продукта.

К концу 2022 года инфляция в стране составила 11,9%. По прогнозу Банка России в 2023 инфляция снизится до 5-7%, а в 2024 вернется к 4%.



ОФИСЫ

Индикаторы рынка



Предложение

2022 год прошел под знаком политической и экономической неопределенности в России. Изменения в структуре экономики и бизнесе оказали влияние на рынок офисной недвижимости, прежде всего в Москве и Санкт-Петербурге. Введенные в I квартале санкции, геополитические ограничения и риски вынудили многие международные компании приостановить или прекратить свою операционную деятельность в России. Если в начале года преобладала растерянность и выжидательная позиция всех игроков рынка, то в середине года наметилось оживление. Во втором полугодии вакансии в бизнесцентрах начала снижаться.

Количество международных компаний в Казани было минимально, их уход практически не сказался на рынке офисной недвижимости. Международные компании, которые были представлены и занимали помещения в казанских бизнес-центрах, в большинстве своем, продолжили свою работу под российскими брендами. Более того, возрос интерес со стороны компаний телеком-сектора, банковских и финансовых организаций, а также госсектора, что обусловлено политикой и поддерживающими мерами федерального уровня.



В целом по результатам года казанский рынок офисной недвижимости демонстрирует хорошую устойчивость - доля вакантных площадей на конец года составила 2,7% (сократилась на 3,9 п. п. относительно декабря 2021 года). Сохраняется дефицит качественного предложения: введенный в 2021 году бизнес-центр класса А Orange полностью заполнен арендаторами (ранее заявленный в составе бизнес-центра коворкинг также полностью реализован в формате офисных помещений).

В офисных помещениях класса А уровень вакансии в конце года составил 1,8% (снизился на 10,3 п. п. относительно аналогичного периода 2021 года).

Такое снижение обусловлено планомерным заполнением бизнес-центров Orange и Kremlevskaya Plaza, где имела высокая вакансия на конец 2021 года. В офисных помещениях класса В+ вакансия по результатам года составила 6,5% (выросла на 0,1 п. п. к 2021 году), в классе В – 2,5% (сократилась на 1,4 п. п. к 2021 году).



В целом по итогам года вакансия сократилась или осталась на том же уровне во всех классах. На рынке офисной недвижимости наблюдалось перераспределение арендаторов, компании, которые перевели часть сотрудников на удаленный или комбинированный формат работы, сократили штат постоянно находящихся в офисе сотрудников. Это позволило арендовать меньшие по площади, но более качественные офисные помещения либо просто оптимизировать затраты на аренду,

снимая меньший офис. Эта же тенденция - трансформация и оптимизация – в 2022 году коснулась всех участников рынка коммерческой недвижимости, в том числе и арендодателей. Так, многофункциональный развлекательный центр Fun Park, расположенный по адресу ул. Мазита Гафури, 46, перепрофилировал часть своих площадей под бизнес центр А4 площадью 550 кв. м (средняя ставка аренды составляет 750 руб./кв. м.)

Открытием 2022 года можно назвать запуск нового ИТ-парка им. Башира Рамеева. Это третий по счету ИТ-парк в Татарстане. Он расположен по ул. Спартаковской, 2 и был построен за рекордные 6 месяцев. ИТ-парк войдет в состав цифрового квартала под названием «Сан», который будет ограничен улицами Туфана Миннуллина, Петербургской, Пушкина, Артема Айдинова, Марселя Салимжанова. В этих пределах уже находятся ИТ-парк и технопарк «Идея», где размещаются современные технологические компании. В периметр проекта также войдут: новый бизнес-центр «Урбан», ТЦ «Сувар Плаза», где располагаются офисы «Яндекса» и разработчиков игр, а также «Школа 21» Сбербанка. Новый ИТ-парк состоит из двух блоков. Первый расположился на месте бывшего кожевенно-обувного комбината «Спартак», а второй построили рядом. Корпуса объединили переходом. Общая площадь нового ИТ-парка составляет 49,3 тыс. кв. м, включает 3 тыс. рабочих мест (16 тыс. кв. м), а также коворкинг «Цифровая библиотека» (1 300 кв. м на 108 рабочих на втором этаже здания. Офисы, расположенные на 2 и 3 этажах, могут арендовать только ИТ-компании (определяются по ОКВЭД). Так, например, офис площадью 340 кв. м предлагается по ставке 1 605 руб./кв. м. (в том числе НДС), при этом офисы полностью меблированы (предполагается отдельный платеж за пользование мебелью). Уровень ставки аренды зависит от размера помещения: чем больше площадь - тем больше ставка. Такая обратная корреляция объясняется принципом «большая компания - большой бюджет». Помещения на первом этаже сдаются сервис-резидентам – компаниям, которые не имеют привязку к ИТ-специализации. Это помещения в

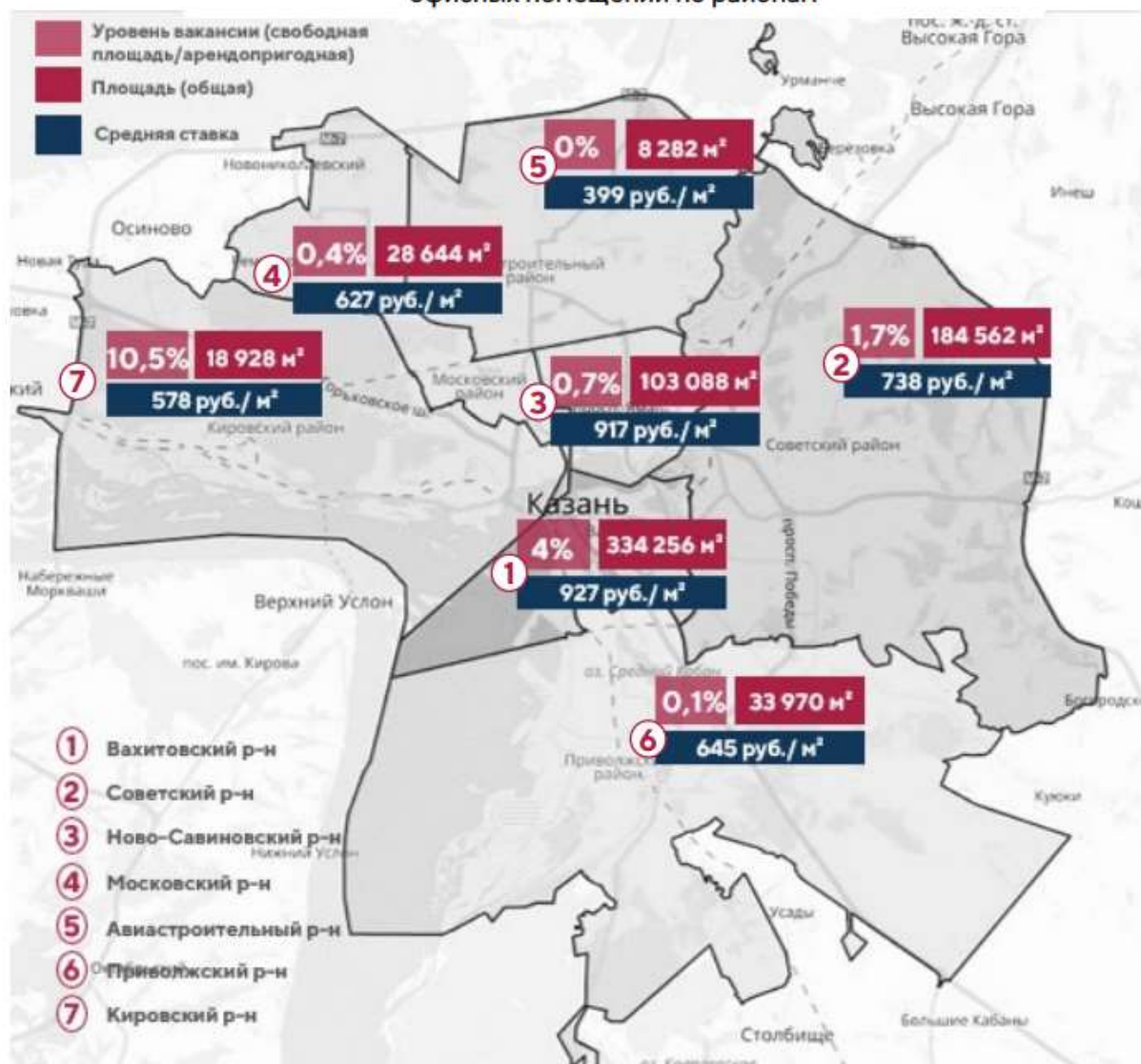
предчистовой отделке, которые имеют отдельный вход с улицы. Ставка аренды помещения 137 кв. м составит 1554 руб./кв. м (в том числе НДС, не включая эксплуатационные расходы).

По уровню вакансий в Казани лидирует Кировский район с показателем 10,5%. Это по-прежнему связано с тем, что большинство офисных пространств в Кировском районе (на сегодняшний день 80%) относятся к классу С. В большинстве своем это устаревшие помещения, не удовлетворяющие запросам современных организаций и требующие реновации.

По результатам года вакансии сократилась во всех районах Казани, что говорит об устойчивости и стабильности рынка офисной недвижимости вне зависимости от внешних неблагоприятных факторов.

В Вахитовском и Ново-Савиновском районах зафиксировано минимальное сокращение вакансии (на 1,8 п. п. и 2,2 п. п.), где уровень вакансии составил 4% и 0,7% соответственно. Эти два района Казани являются центрами деловой активности и наиболее востребованы со стороны арендаторов. На долю двух районов приходится 61% всей офисной недвижимости Казани и 71% общего объема помещений высокого класса – А и В+.

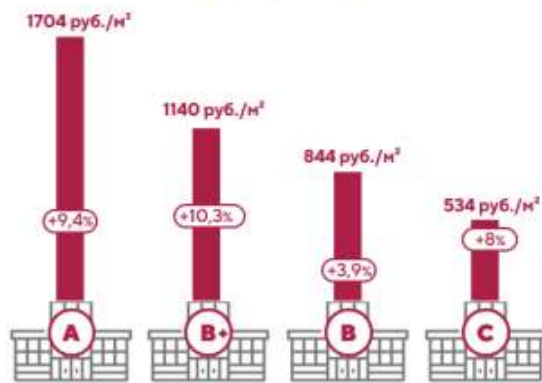
Уровень вакансии, общая площадь и средняя ставка аренды
офисных помещений по районам



Коммерческие условия

Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 953 руб./кв. м на конец 2022 года (с НДС, с учетом эксплуатационных расходов). За полгода арендная ставка выросла на

Средняя ставка аренды по классам бизнес-центров на декабрь 2022 г. и изменения к декабрю 2021 г.



Владельцы бизнес-центров стараются зафиксировать коммерческие условия и сдать оставшиеся свободные площади на длительный период, пока рынок офисной недвижимости пользуется высоким спросом.

Средние ставки аренды по итогам года составили: в классе А - 1 704 руб./кв. м (+9,4% к показателю начала года), в классе В+ - 1140 руб./кв. м. (+10,3%) в классе В - 844 руб./кв. м. (+3,9%).

В расчете средней ставки в классе В+ не учтено освободившееся помещение на первом этаже Бизнес Парка на Островского, 87, его ставка превышает более чем в 2 раза среднюю ставку аренды данного бизнесцентра. Помещение расположено на первом этаже бизнес-центра, но не имеет отдельного входа с улицы, вход в помещение осуществляется с общего входа в бизнесцентр. Его сложно отнести к торговому или офисному объекту в чистом виде.

По районам наибольший прирост ставок аренды зафиксирован в Приволжском и Кировском районах. Прирост составил +14,7% и +7% соответственно.

Средняя ставка аренды по районам на декабрь 2022 г. и изменения к декабрю 2021 г.



КОВОРКИНГИ

Индикаторы рынка



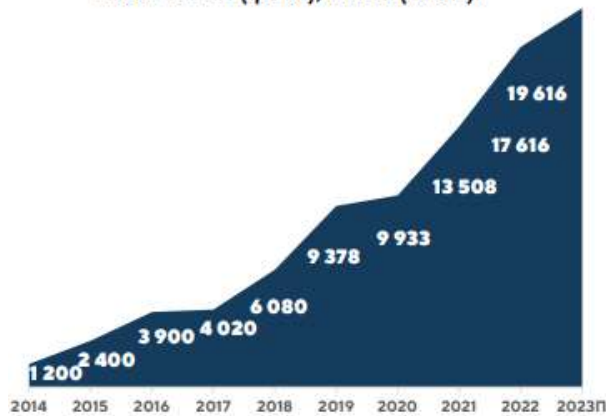
Предложения

Все бизнесы в определенной степени зависят друг от друга и подстраиваются под изменения экономики. Рынок коммерческой недвижимости зависит от арендаторов и от ситуации в бизнесе своих арендаторов. На протяжении 2022 года рынок коворкингов, как и другие рынки, двигался по схеме «снижение – ожидание – восстановление».

В 2022 году предложение на рынке коворкингов Казани выросло относительно 2021 года на 68% к общей площади предложения. Прирост обеспечен выходом крупного федерального игрока SOK (4200 кв. м) на казанский рынок коворкингов, также были запущены коворкинг «Цифровая библиотека» в составе ИТ-парка им. Башира Рамеева (1300 кв. м) и некоммерческий коворкинг «Доброй Казани» (506 кв. м).

Примечательно, что ультрасовременное офисное пространство SOK Пушкин, расположенное по адресу Пушкина, 2 в здании «Золотого Яблока», еще до запуска проекта было сдано моноарендатору. Им стал «Совкомбанк», который открыл смарт-офис на 900 рабочих мест для сотрудников контактного центра. Это уже не первое сотрудничество между SOK и «Совкомбанком», аналогичные сделки заключались и в других городах присутствия SOK

Прирост площадей коворкингов, м²
2014-2022 (факт), 2023 (план).



В августе 2022 года в Казани был запущен коворкинг «Цифровая библиотека» в новом ИТ-парке им. Башира Рамеева по ул. Спартаковской, 2. Коворкинг расположен на втором этаже здания и рассчитан на 108 рабочих мест, общая площадь – 1300 кв. м. Он открыт не только для специалистов в сфере ИТ, но и представителей других сфер бизнеса, при этом коворкинг представлен только в формате «open space». Для удобства предусмотрены: переговорная комната (предоставляется бесплатно, не более чем на 30 мин.), спортивная зона для снятия

стресса, обеденная зона. Стоимость аренды фиксированного места в месяц составляет 9000 руб., разовое посещение – 600 руб. в день.

Открытие коворкинга Workki по адресу ул. Баумана, д. 86, которое было одним из самых ожидаемых в III квартале 2022 года, перенесено на март 2023 года. По плану коворкинг займет верхние три этажа (2000 кв. м) здания и будет рассчитан на 367 рабочих мест, а на первом этаже предполагается торговая зона.

Не обошлось и без закрытий – коворкинг Smart Space (общая площадь 698 кв. м), расположенный по адресу Гаврилова, 1, прекратил свою работу в связи со сменой собственника здания. Новые собственники планируют использовать площади в других целях. У сети остался один действующий коворкинг, расположенный в Пестречинском районе. Второе закрытие произошло в Ново-Савиновском районе города. Навигатор Кампус (по словам персонала коворкинга) был закрыт по причине личных причин собственника бизнеса. Площадь выбытия по итогам 2022 года составила 1 898 кв. м.

Средняя ставка аренды одного рабочего места в коворкингах Казани составляет 9 688 руб. в месяц и включает все услуги, разовое посещение в среднем по году - 627 руб.

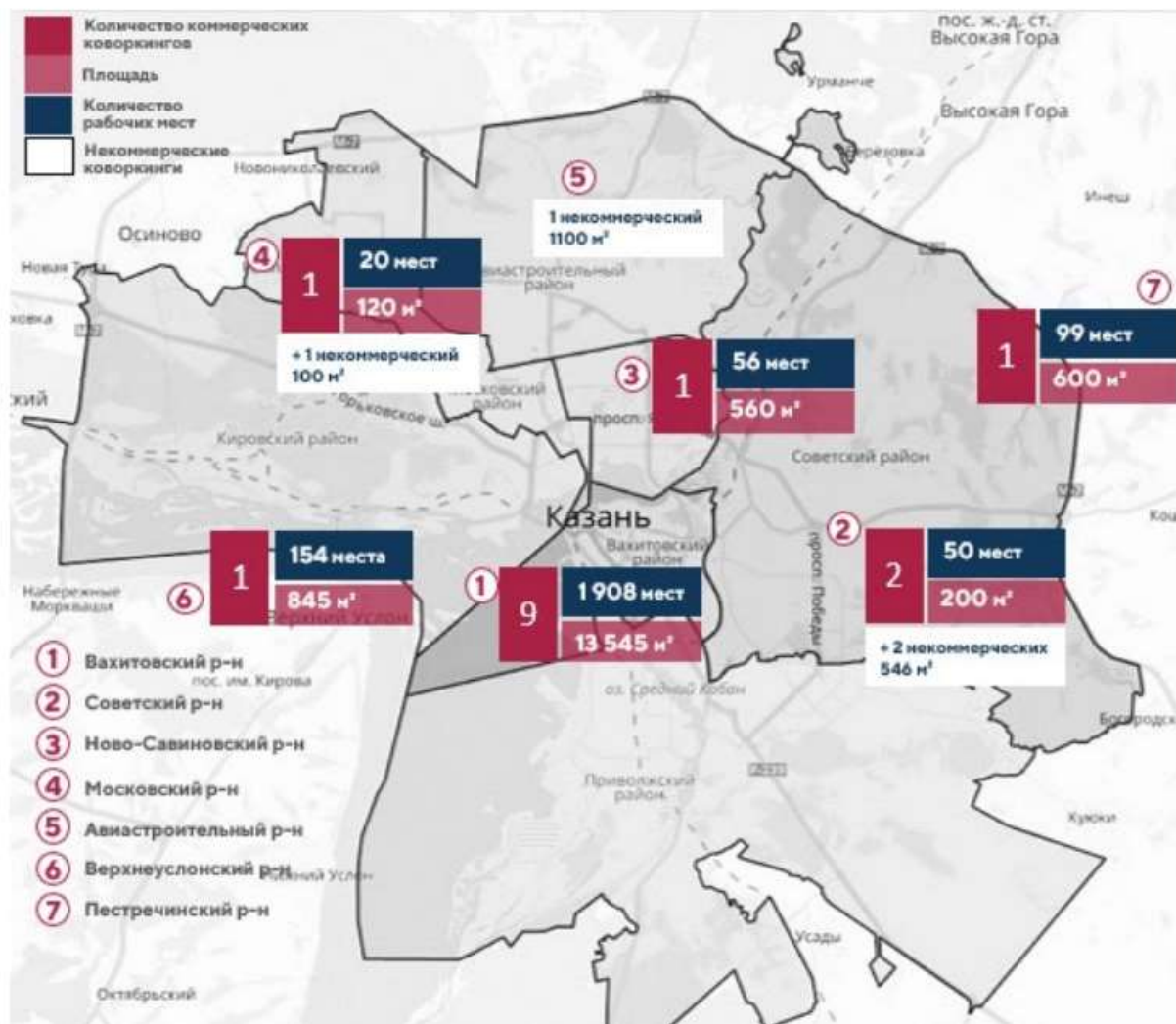
Название	Количество рабочих мест	Стоимость места в месяц, руб.
Smart Space Царево	99	7500
Инносфера	154	6600
Эковоркинг	56	8000
21st CabiNet	20	6000
Атмосфера	20	4000
Sapiens	30	6500
Launchpad	70	9000
Штаб	120	5500
fun(c)	190	14000
Телеграф Space	40	11000
Цифровая библиотека	108	9000
SOK Пушкин	900	10500
Parallel 34	70	11000

Данные по коммерческим коворкингам

Сейчас в городе 13 коммерческих коворкингов, 4 некоммерческих коворкинга и 2 пространства, работающих в формате оборудованных мини-офисов премиального сегмента. Общая площадь данного сегмента составляет 17 616 кв. м, в том числе с учетом некоммерческих коворкингов, занимающих 1746 кв. м. Некоммерческие коворкинги в Казани представлены коворкингом «Авиатор» в одноименном технопарке, коворкингом по адресу ул. Сеченова, 5, коворкингами в ДК «Московский» и ДК «Сайдаш».

Территориально коворкинги сосредоточены в Вахитовском районе, там представлено 70% площадей от общего предложения. Такое распределение коррелирует со спросом и предложением на рынке офисной недвижимости в целом.

Коммерческие коворкинги: количество рабочих мест, площадь.
Некоммерческие коворкинги.



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Индикаторы рынка

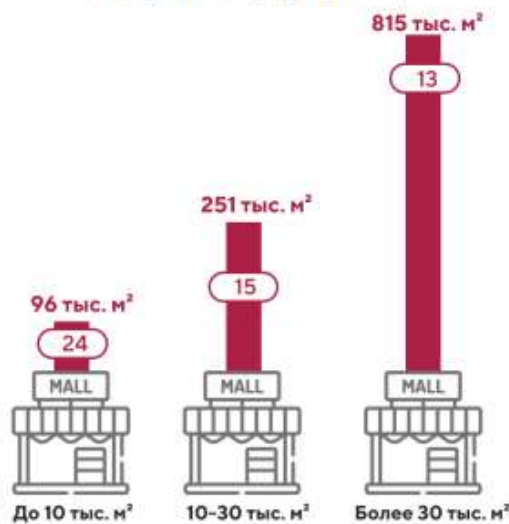


*концептуальные объекты, с арендопригодной площадью более 17 000 м²

Предложение

Макроэкономические события 2022 года спровоцировали массовые заявления западных компаний об уходе или временной приостановке деятельности на территории Российской Федерации. Закрытия магазинов западных ритейлеров повлияли и на объем нового предложения, и на общий трафик покупателей, особенно в крупных торговых центрах. Если в первом полугодии 2022 года собственники торговых площадок занимали позицию ожидания, то во второй половине сменили ее на активные попытки заполнить

Количество торговых центров Казани по общей площади (ГВА)



свободные площади. При этом условия для новых арендаторов предоставлялись максимально комфортные и на рынке сформировалась зависимость: чем выше вакансии в торговом центре, тем лучшие условия могут получить новые арендаторы.

Также отмечается размытие критериев для «якорей» (крупные компании, привлекающие в торговый центр трафик): если ранее только международные «якорные» ритейлеры получали выгодные условия (например, отсутствие фиксов и «голый» процент от оборота), то в 2022 году арендаторы, которые могут прийти на их место, претендовали на аналогичные условия. Многие торговые центры на переговорах с новыми арендаторам

предлагали открытие на условиях «все включено», а также более низкие фиксированные ставки аренды с последующим переходом на расчет аренды, как процента от оборота, арендные каникулы и другие преференции.

Ситуация на рынке торговой недвижимости была неоднородна и зависела от объема вакансий и спроса. Объекты, максимально сохранившие свой трафик с минимальным объемом вакантных площадей, такие как KazanMall и «Горки Парк», были осторожны в корректировке условий, т.к. смогли сохранить хорошую посещаемость, в том числе благодаря эффективным маркетинговым кампаниям и программам лояльности. Однако ТРЦ МЕГА, несмотря на высокий процент пустующих площадей и снижающийся трафик, не пересмотрела условия и остается наиболее недоступной для входа операторов.

На поведении потребителей также сказались новые условия неопределенности - потребители стали больше копить и меньше тратить на товары не первой необходимости. Поэтому районные торговые центры из-за нацеленности на FMCG в наименьшей степени находились в зоне риска.

В I полугодии 2022 года многие девелоперы заморозили или приостановили проекты новых торговых объектов. Однако уже во II полугодии ситуация начала меняться. Например, продолжились работы в комьюнити-центре ART общей площадью 40 000 кв. м (торговая площадь 21 200 кв. м) на территории ЖК «Арт Сити». Здание представляет собой многофункциональный комплекс с торговым центром и бизнес-центром класса А площадью 10 000 кв. м. Ввод в эксплуатацию ожидается в 2024 году.

На начало года в казанских торговых центрах было представлено 125 иностранных ритейлеров, 25 из них на конец года приостановили свою деятельность.

Однако по некоторым брендам были рассмотрены альтернативные вариации преобразования бизнеса в России: продажа российских подразделений международным игрокам из дружественных стран, уход на полноценный формат франшизы, локализация брендов и иные форматы.

На конец 2022 года:

- провели реструктуризацию – польские LPP (RE, Син, М, CR, XC), McDonald's («Вкусно и точка»), французский L'Occitane (Л'Окситан), испанский Mango, Reebok (SneakerBOX), Samsonite (ЧемоданPRO), Sephora (выкуплена «Иль де Ботэ»). Из последних преобразований - «Джамилько» выкупил бизнес британской Mothercare в России;
- испанский холдинг (бренды Zara, Bershka, Massimo Dutti, Pull & Bear и др.) планирует реализовать российский бизнес ливанской группе компаний Daher. На рынок ливанцы придут со своим брендом и коллекциями;
- Starbucks стал Stars Coffee – активы выкупил музыкант и бизнесмен Тимур Юнусов, известный как Тимати, и ресторатор Антон Пинский;
- магазины Lego датского производителя конструкторов открылись под названием «Мир кубиков». Эксклюзивный партнер компании Inventive Retail Group, планирует также продавать конструкторы, в том числе Lego;
- американская компания Yum! Brands продала около 70 ресторанов сети KFC ижевскому франчайзи «Смарт Сервис». Новые точки сети откроются под брендом Rostic's;
- норвежский бренд одежды Helly Hansen ожидает ребрендинг, возможное название «Хансен»;
- французский Decathlon не расторг договоры аренды и продолжал арендовать здания рядом с торговым центром «Тандем» и на ул. Родины.

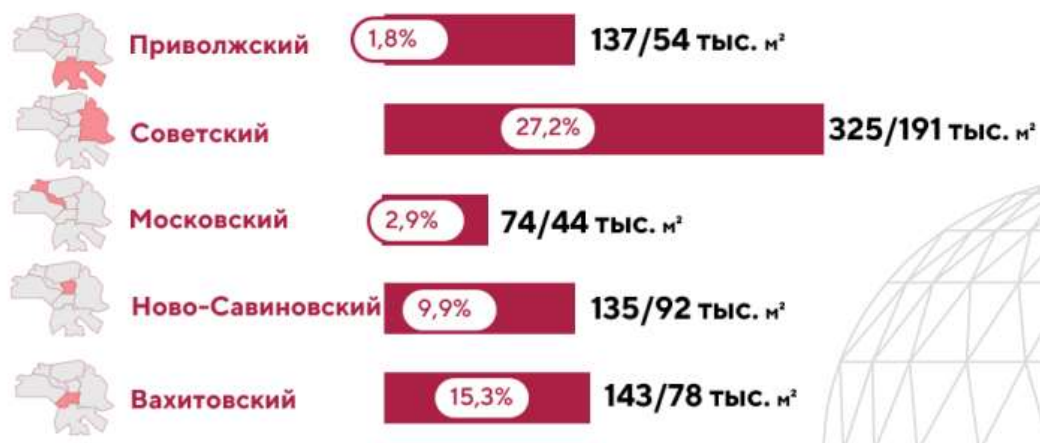
При этом наблюдается высокий интерес со стороны российских брендов к площадкам, которые ранее занимали международные операторы. Известно, что российский бренд Gloria Jeans планирует занять торговые площади, ранее принадлежавшие H&M, Zara и Adidas. Melon Fashion Group (МФГ), который включает в себя российский бренд женской одежды и аксессуаров Lime, сеть мультибрендовых магазинов модной одежды и аксессуаров «Снежная королева», турецкий фешн-бренд Koton также активно занимают площади H&M.

Уход международных брендов с российского рынка способствовал развитию параллельного импорта в стране - маркетплейсы Ozon и Wildberries начали торговать товарами международных брендов. Также получили развитие доставки из европейских стран: «Почта России» и CDEK запустили платформы «Почта Global» и CDEK Forward, которые позволяют делать покупки на международных сайтах.

Уровень вакансии в качественных торговых центрах Казани на конец года составил 16,4%. При этом максимальный показатель вакансии сохраняется в торговом центре МЕГА – 53%, где максимально сконцентрированы международные бренды, которые приостановили свою деятельность.

Сейчас на территории Казани 51 торговый объект, суммарная площадь составляет порядка 1 млн. кв. м. Сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров (под качественными торговыми центрами принимаются концептуальные объекты, с арендопригодной площадью более 17 тыс. кв. м), общей площадью 814,7 тыс. кв. м, из них 457,4 тыс. кв. м - арендопригодная площадь.

Общая/торговая площадь качественных
торговых центров и уровень вакансии на
декабрь 2022



СТРИТ-РИТЕЙЛ STREET RETAIL
Индикаторы рынка



*Для общего анализа рынка в этом разделе представлены данные, собранные на основе информации о свободных помещениях, размещенных на агрегаторе cian.ru

Несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, по итогам 2022 года уровень вакансии площадей в сегменте стрит-ритейла в Казани сократился на 1,4 п. п. к началу года и составил всего 7,1%. Это говорит о том, что ковидные ограничения в 2021 году имели гораздо большее влияние на рынок стрит-ритейла, чем социально-экономические проблемы, с которыми экономика столкнулась в 2022 году. Оцепенение арендаторов, которое мы наблюдали в I квартале 2022, сменилось активным ростом во II и III кварталах.

**Средняя ставка аренды помещений формата стрит-ритейл с распределением
по районам Казани, руб./м² в месяц**

	Диапазон площади арендуемого помещения, м ²					
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500
Вахитовский	1 580	1 430	1 220	1 111	745	1 063
Ново-Савиновский	1 199	1 135	1 032	1 083	1 017	1 063
Приволжский	1 256	997	878	679	1 026	900
Советский	1 014	917	890	810	575	688
Кировский	905	748	778	859	756	
Московский	1 222	905	1 173	835	576	
Авиастроительный		855	871			

В IV квартале за счет общей экономической неопределенности и негативной новостной повестки часть арендаторов взяли паузу чтобы подстроиться под текущие обстоятельства при необходимости. По результатам года стритритейл оказался наиболее устойчивым и востребованным сегментом коммерческой недвижимости.

Доля вакантных площадей в разрезе торговых коридоров составляет порядка 2%, где наибольший уровень вакансии – 5,9% - наблюдается на улице Чистопольской, а на улицах Баумана, Университетская и Достоевского вакансия нулевая.

Средняя ставка аренды во II полугодии составила 993* руб./кв. м. (в том числе НДС), что выше на 15% этого значения на начало года. Максимальный рост был зафиксирован в Московском и Вахитовском районах, +24% и 23% соответственно. Расчет ставки аренды по сегменту стрит-ритейла здесь и далее ведется по свободным помещениям, представленным в открытом источнике на сайте cian.ru.

По торговым коридорам Казани наибольшая ставка зафиксирована на улицах Пушкина, Островского и Чернышевского.

Как показывают результаты года, ликвидные объекты, расположенные в востребованных локациях с интенсивным пешеходным трафиком, не потеряли в уровне арендной ставки и в спросе у арендаторов.

В 2022 году наблюдался рост стоимости (по предложению) помещений формата стрит-ритейл. На конец года средняя цена 1 кв. м составила 139 252 руб., по сравнению с началом года она выросла на 67%. Высокая неопределенность на рынке жилой недвижимости, недоступность лотов (из-за роста цен, колебаний ключевой ставки), стагнация рынка жилья заставили инвесторов переключиться на коммерческие объекты. В такой ситуации площади стрит-ритейла выглядели привлекательно.

Стоимость предложения помещений формата стрит-ритейл, с
распределением по районам Казани, руб. /м²

	Диапазон площади продаваемого помещения, м ²					
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500
Вахитовский	171 931	157 235	172 416	167 321	119 608	151 495
Ново-Савиновский	126 700	167 222	137 244	177 234		136 462
Приволжский	126 383	146 504	105 648	89 180	118 844	99 908
Советский	126 944	169 191	134 285	124 929	165 518	95 275
Кировский		132 511	142 316	113 183	114 359	150 000
Московский	140 859	111 703	136 667	133 208	50 000	
Авиастроительный	155 490	168 947	110 577	112 583	67 770	91 250

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Индикаторы рынка



Предложение

Общая площадь предложения общедоступных складских комплексов в классах А и В превышает 432 тыс. кв. м.

Татарстан является одним из центров развития складской недвижимости в России. Это связано с транспортной доступностью Казани и республики в целом, а также с развитием маркетплейсов. В 2022 году продолжилось активное развитие сегмента складской недвижимости.

Были введены крупные объекты:

- фармацевтический логистический центр компании ЦВ "Протек" по ул. Крутовская, общей площадью более 15 тыс. кв. м;
- запущены 3 объекта (по 3000 кв.м.) логоцентра класса А «Эстачи», который находится 822 км. трассы М-7 «Волга». Комплекс с модульной конструкцией, в планах по проекту запуск 14 корпусов по 1500 кв. м, имеющих между собой общие стены. На конец 2022 года реализованы 8 из них.

Также в декабре 2022 года было достигнуто соглашение об использовании татарстанским маркетплейсом KazanExpress первого в Татарстане бондового склада на мощностях «Почты России», который расположен рядом с аэропортом. Эксперимент начнется в апреле 2023 года. «Почта России» выделила два склада на базе своих логистических объектов в Москве и



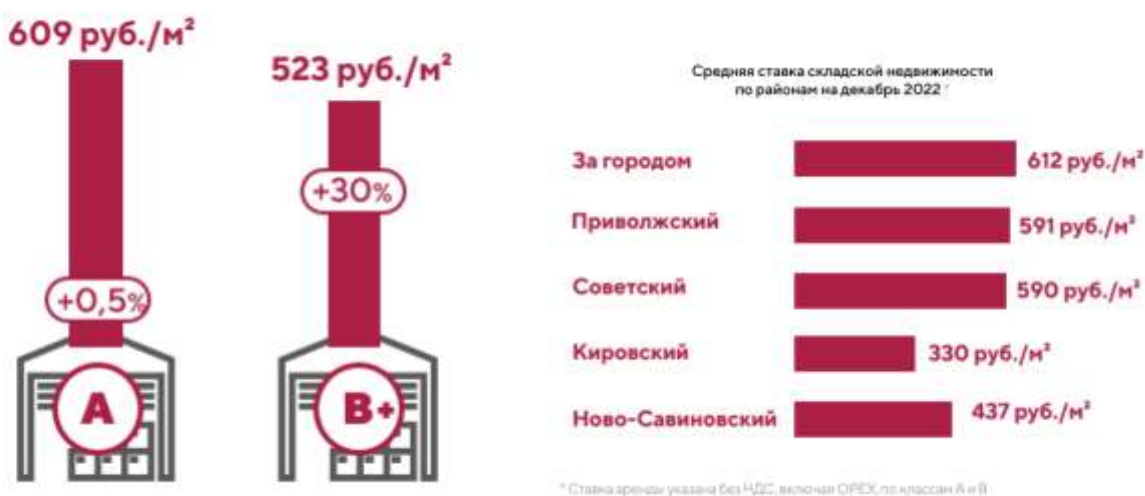
Казани и готова оперативно расширить площадь бондовых складов в случае высокого интереса со стороны клиентов.

Вакансия логистических центров класса А и В по итогам второго полугодия 2022 года составила 5,2%, что на 2,4 п. п. выше аналогичного показателя в первом полугодии, и ниже показателей конца 2021 года на 4 п. п. В 2021 году высокий уровень вакансии на складские помещения был вызван переездом крупного арендатора Х5 в свой логистический центр. В связи с этим, освободились большие площади качественных арендопригодных помещений и выросла вакансия. Сейчас Казань продолжает укреплять свои позиции в качестве важнейшего логистического хаба России, что так или иначе будет провоцировать рост складской недвижимости.

Коммерческие условия

Несмотря на текущие события и их негативное влияние на российскую экономику, в 2022 году на рынке складской недвижимости Казани сохраняется высокий спрос на качественные помещения. В связи с этим уровень ставки аренды на складские помещения не снижается. Ставки аренды в классе А составили 609 руб./кв. м, в классе В – 523 руб./кв. м. Средняя ставка аренды составила 595 руб./кв. м (ставки указаны без НДС, с учетом эксплуатационных расходов).

Средняя ставка складской недвижимости по классам на декабрь 2022



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ РЫНКА

Торговая недвижимость

Массовые закрытия магазинов западных ритейлеров влияют на объем нового предложения и общий трафик покупателей, особенно в крупных торговых центрах. Торговые центры, которые сильнее всего пострадали от ухода западных брендов, рассматривают варианты репрофилирования своих территорий. За счет создания гибридных пространств продолжают появляться варианты общественных территорий, галерей и дизайнерских ярмарок. Так в мае 2022 года ТРЦ МЕГА в Казани открыла выставку «Точка отсчета», на которой были представлены работы локальных художников, а в июне заработала выставка загородных объектов Татарстана. В ТЦ KazanMall в октябре проводилась выставка недвижимости от ведущих агентств недвижимости Казани.

Объекты с одной функцией (монофункциональные) продолжают работать на микрорайонном и районном уровне. Они все так же будут востребованы в зоне жилой застройки, в местах сильных автомобильных и пешеходных потоков.

Негативным фактором является малый объем нового строительства, который обусловлен как переносом сроков открытия новых ТЦ, так и тенденцией к смене их форматов. Данный фактор свидетельствует о выжидательной позиции девелоперов в планах развития отрасли. В целом рынок фокусируется на объектах небольшого масштаба

(5-20 тыс. кв. м), поскольку они опираются на более устойчивую потребительскую аудиторию. Хорошие перспективы наметились у ритейла в составе МФК (многофункциональных комплексов).

Еще одним фактором, который оказывает серьезное влияние на рынок торговой недвижимости, является переход покупателей в онлайн. У владельцев торговых центров формируется стратегическая задача по включению онлайн-заказов в товарооборот физического магазина, альтернативой может стать смена формата торгового центра, включение и расширение развлекательной функции в его составе.

Параллельно уходу международных сетей из торговых центров развивается и встречный интерес со стороны иностранных ритейлеров, которые в 2022 году приняли решение выйти на российский рынок или расшириться – это армянский Alex YVN, турецкие Irekuol и Twist, Enza Home, французский Precise Paris и другие. Однако сохраняющийся высокий уровень риска в экономике и трансформации, происходящие с арендаторами ТЦ, продолжают корректировать планы всех участников рынка, что может привести в 2023 году к росту уровня свободных площадей до 20%.

Стрит-ритейл

Сегмент стрит-ритейла в Казани не был сильно представлен зарубежными брендами, поэтому уход ключевых компаний с российского рынка не оказал влияние на показатели этого сегмента. Помещения стрит-ритейла остаются привлекательными для небольших сетей и имеют высокий интерес среди инвесторов. Негативное влияние на этот интерес может оказать темп роста арендных ставок и рост стоимости продажи помещений, который наметился в прошлом году.

В кризис особенно хорошо показали себя супермаркеты федеральных сетей, они являются самыми надежными арендаторами на сегодняшний день. Также на казанском рынке растет спрос со стороны федеральных продуктовых ритейлеров в сегменте дискаунтеров. Одно из ожидаемых открытий - выход на казанский рынок сети «Чижик» от X5 Retail Group. Конкурентами «Чижика» в Казани могут стать магазины «Магнит Моя цена», «Находка» и «Светофор». Операторы на протяжении 2022 года находились в поиске помещения от 380 до 1000 квадратных метров (в том числе с торговой зоной не менее 260 м).

Продолжается тренд массового перехода покупателей в онлайн, что способствует стремительному развитию форматов даркстор и пунктов выдачи заказов в сегменте стрит-ритейла. По данным АКИТ (Ассоциации компаний интернет-торговли) объем российского рынка интернет-торговли в 2022 году вырос более чем на 30% и достиг 5,17 трлн рублей.

Офисная недвижимость

В 2022 году рынок офисной недвижимости несмотря на неопределенность, вызванную экономическими и политическими факторами, демонстрировал устойчивость и достаточно хорошую активность. Однако активность арендаторов, в большинстве своем, связана с оптимизацией и переездами, а не с расширением площадей и открытиями дополнительных офисов. Во многих компаниях продолжается сокращение удаленного формата работы и возвращение сотрудников в оффлайн.

В структуре спроса большая доля приходится на транспортные, строительные компании, ИТ-компании, медицинский и образовательный бизнесы, а также госучреждения. При этом арендаторы офисной недвижимости сокращают издержки при заезде и отдают предпочтения готовым объектам. В связи с экономической ситуацией спрос на помещения, требующие отделки и финансовых вложений, значительно сократился.

В целом на рынке казанской офисной недвижимости сохраняется сбалансированная ситуация. Можно прогнозировать, что активность арендаторов при низком вводе новых офисных площадей (класс А) позволит и дальше удерживать вакансию на низком уровне. Незначительно падают цены на старый невостребованный фонд или офисы, удаленные от

главных магистралей города. Однако явных предпосылок к заметной коррекции коммерческих условий не прогнозируется.

В целом по стране события года способствовали переходу проектов на модель built-to-suit (строительство под конкретного заказчика). Наблюдается переток непрофильных девелоперов в другие сегменты. По некоторым площадкам с офисным потенциалом девелоперы принимают решение строить жилье. В сегменте коммерческой недвижимости остаются только опытные игроки, у которых есть понимание, как рассчитывать себестоимость офисного проекта, профессионально оценивать локацию и экспертиза в данном сегменте.

Коворкинги в сегодняшних реалиях становятся еще более востребованным сегментом, поскольку дают возможность арендаторам получить быстрое и качественное решение по рабочему пространству. Они сочетают в себе более гибкие условия по аренде и включенный в контракт сервис, нежели классическая аренда с расходами на ремонт и оснащение офиса. Сегодня клиенты коворкингов — это госкомпании, телекоммуникационные компании, банки. В том числе и западные компании, которые переформируют свой бизнес на территории России и имеют совершенно иные запросы в отношении офиса, нежели раньше. На рынке появился тренд на «борьбу за кадры». Поэтому локация офисов, его дизайн и удобство инфраструктуры рядом выходят на первый план при выборе помещений.

Складская недвижимость

Несмотря на сложные экономические и политические вызовы 2022 года казанский рынок складской недвижимости остается самым надежным сегментом рынка коммерческой недвижимости. Это самый стабильный сегмент в ближайшей перспективе, этому способствует расцвет онлайн-торговли и гибридизация оффлайн-операторов. Также растет спрос на производственно-складские помещения со стороны отечественных компаний, которые начали активно развиваться в рамках курса политики на импортозамещение.

Кроме этого, сегодня мы наблюдаем переориентацию поставок: с Москвы и Московской области - на регионы, в связи с чем Казань становится еще более востребованной среди арендаторов складов. Казань обладает перспективной транспортной инфраструктурой. Это связано, во-первых, со снабжением и развитием прилегающих регионов внутри страны, а во-вторых, с логистикой товаров на пути из Азии в Европу и обратно. Через Казань будет проходить автобан Европа-Западный Китай, ключевую часть которого, трассу М-12 (Москва - Казань), правительство обещает проложить к 2024. Все эти факторы подталкивают компании наращивать складские мощности на территории республики.

На протяжении последних лет основными драйверами спроса на складские площади являются e-commerce и классический ритейл, преимущественно продуктовый, развивающийся в том числе и популярный формат дискаунтеров.

При этом, ввиду ограниченности качественного предложения на региональном рынке, сделки совершаются по формату built-to-suit («строительство под клиента»). Этому способствует и специфика запросов ритейлеров, которые часто можно реализовать только путём строительства в соответствии с их требованиями. Таким образом, складской сегмент в очередной раз демонстрирует свою устойчивость перед кризисами. Огромный потенциал e-commerce дает все предпосылки прогнозировать высокий спрос в данном сегменте.

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- Скидки к ценам предложений;
- Отличия в площади;
- Уровень отделки.

Скидки к ценам предложений

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 7. Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%

Отличия в площади

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁵.

Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90 \times \ln(P), \text{ где:}$$

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

P – общая площадь объекта, м².

Уровень отделки

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 8. Корректировка на уровень отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	требует косметического ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует капитального ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81

⁵ 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.

	отделка «люкс»	1,54	1,46	1,23	1,00
--	----------------	------	------	------	------

3.3. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

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

4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

4.2.1. Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения

Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости. Техника расчетов доходного подхода достаточно сложна, и результаты оценки в рамках доходного подхода зависят как от состояния экономики и финансовой системы стран, системы правовых гарантий участникам рынка, так и, собственно, от состояния самого рынка.

В результате проведенного исследования, Оценщик определил, что невысокий уровень арендного дохода, при достаточно высокой стоимости помещений, приводит к тому, что доходы, получаемые от сдачи единого объекта производственно-складской недвижимости, полностью поглощаются улучшениями земельного участка (то есть приходятся на окупаемость зданий и сооружений), что приводит к получению отрицательной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода.

4.2.2. Затратный подход

Согласно ФСО -1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании. 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.

Однако земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она является результатом физико-химических процессов, возникших в космическом пространстве, следовательно, на ее появление как товара никаких человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании ФСО - 1 при наличии достаточной и достоверной информации о ценах предложений, расчет осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода.

4.2.3. Сравнительный подход

Согласно ФСО -1 сравнительный подход – это 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.

4.3. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание методов, используемых при определении справедливой (рыночной) стоимости прав на земельные участки.

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.⁶

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от правомочий пользователя земельным участком, срока действия права, обременений права, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права за определенный период времени при наиболее эффективном использовании земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате, которого расчетная величина стоимости права на земельный участок будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права на земельный участок может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

⁶ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

Как правило, при оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права на земельные участки, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

4.3.1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельные участки;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой (рыночной) стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
- В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

4.3.2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) и справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или

других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4.3.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости.

4.3.4. Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельные участки.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

4.3.5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки метода остатка.

4.3.6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедливой (рыночной) стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

4.3.7. Выводы

Оценщик считает возможным и оправданным применение сравнительного подхода-метода сравнительного анализа продаж при расчете стоимости земельных участков, встроенных помещений, квартир, и затратного подхода при расчете стоимости отдельно стоящих зданий.

4.4. Расчет стоимости земельных участков методом сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

4.4.1. Выбор единицы сравнения

Согласно ФСО-1 Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м. земельного участка, так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Этот факт также подтверждают объявления о продаже и аналитические статьи (см. Мониторинг Министерства земельных и имущественных отношений).

Использование других единиц сравнения (сотки, гектары) нецелесообразно, так как данные единицы сравнения редко используется (практически не используется)

покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

4.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам с оцениваемыми земельными участками

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.

Основные критерии отбора аналогов:

- вид права – собственность.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 9. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков общей площадью 1320 кв.м. и 1083 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 5-я Зелёная, 3	500	9 990 000	Собственность	19 980,00	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок площадью 5 соток по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, участок в поселке Салмачи. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Виды разрешенного использования: торговые объекты, магазины розничной торговли (универсальные, специализированные). Участок расположен на центральной улице, с хорошими подъездными путями и с хорошим трафиком. Рядом идет строительство крупного магазина. Кадастровый номер участка: 16:50:350202:1321. ГПЗУ на руках, готовы на сделку!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_pro_mnaznacheniya_2612524913
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Калининградская, 10	1 000	19 999 000	Собственность	19 999,00	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок с постройками, первая линия. Идеально для перевода под коммерцию в черте города, а именно на пересечении улиц 3-я Калининградская и Карбышева. Первая линия у дороги. Информация о видах разрешенного использования земельного участка Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: Амбулаторно поликлиническое обслуживание. Магазины. Общественное питание. Заправка транспортных средств. Доп. описание: водоснабжение: централизованный, отопление: газовое, канализация: центральная. Номер в базе: 7877473.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/274963911/
3	РТ, г. Казань, Кировский, ул. Красносельская	2 714	79 999 999	Собственность	29 476,79	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в центре г. Казани. Площадь участка 27 соток расположен по ул. Красносельская. Участок идеально подходит под строительство апартаментов - гостиницы, МФК и любые виды коммерческой недвижимости. Назначение ОД. Есть свои подъездные пути. Все коммуникации на участке. Расположен на одной из главных транспортных артерий города, пересечении Кировского-Ново-Савиновского-Московского района. В шаговой доступности Энергетический университет, Центр Семьи "Казань", станция метро "Козья Слобода". Кадастровый номер: 16:50:090702:175. Рядом улицы: Чистопольская Декабристов Ямашева Сибгата Хакима Бондаренко. Арт. 35932559	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/282629029/

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 10. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков общей площадью 2000 кв.м. и 1418 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 5-я Зелёная, 3	500	9 990 000	Собственность	19 980,00	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок площадью 5 соток по адресу: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, участок в поселке Салмачи. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Виды разрешенного использования: торговые объекты, магазины розничной торговли (универсальные, специализированные). Участок расположен на центральной улице, с хорошими подъездными путями и с хорошим трафиком. Рядом идет строительство крупного магазина. Кадастровый номер участка: 16:50:350202:1321. ГПЗУ на руках, готовы на сделку!	https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok_5sot_pro_oznacheniya_2612524913
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Калининградская, 10	1 000	19 999 000	Собственность	19 999,00	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок с постройками, первая линия. Идеально для перевода под коммерцию в черте города, а именно на пересечении улиц 3-я Калининградская и Карбышева. Первая линия у дороги. Информация о видах разрешенного использования земельного участка Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: Амбулаторно поликлиническое обслуживание. Магазины. Общественное питание. Заправка транспортных средств. Доп. описание: водоснабжение: централизованный, отопление: газовое, канализация: центральная. Номер в базе: 7877473.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/274963911/
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского	830	17 997 000	Собственность	21 683,13	Земли населенных пунктов	Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского, земельный участок 830 кв.м, имеется возможность изменения вида разрешенного использования. Подъездные пути имеются. Рядом ул. Амирхана, Чуйкова. В собственности, все документы готовы. Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке b2b-center. Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку b2b-center. Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.	https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok_83_sot_pronaznacheniya_2332504149

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 10078 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Липатова	600	8 400 000	Собственность	14 000,00	Земли населенных пунктов	Участок коммерческого назначения в черте города. Первая линия проездной улицы, есть прилегающая территория под парковку. Рядом расположены магазины сети Светофор и Находка. На участке пункт приема металла и базовая станция оператора связи. Общая выручка от аренды 70000 рублей. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с потенциалом развития. Градостроительная зона позволяет размещение торговых и других нежилых объектов. Дополнительная информация по телефону. Звоните!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._pro_mnaznacheniya_2808150585
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Г. Тукая, 114/1	730	11 900 000	Собственность	16 301,37	Земли населенных пунктов	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.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot._pro_mnaznacheniya_2157644489
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 5-я Зелёная, 3	500	9 990 000	Собственность	19 980,00	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок площадью 5 соток по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, участок в поселке Салмачи. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Виды разрешенного использования: торговые объекты, магазины розничной торговли (универсальные, специализированные). Участок расположен на центральной улице, с хорошими подъездными путями и с хорошим трафиком. Рядом идет строительство крупного магазина. Кадастровый номер участка: 16:50:350202:1321. ГПЗУ на руках, готовы на сделку!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot._pro_mnaznacheniya_2612524913

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 12. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 97300 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Пестречинский район, Шигалеевское с/п	12 500	2 499 000	Собственность	199,92	Земли сельскохозяйственного назначения	Продам участок 1,25 Га сельхозназначения в живописном и экологически чистом районе Республики Татарстан. Участок ровный прямоугольной формы. Земля подходит для ведения сельского хозяйства и фермерского производства. ВНИМАНИЕ: с 1 марта 2022 года на землях сельхозназначения возможно строительство объектов капитального строения, а также ЖИЛЫХ ДОМОВ не более 500м2. Дорога до участка, электричество, рядом речка. Соседи уже есть. Земля в собственности. От села Старое Шигалеево 10 минут на машине, до Казани - 26 км. Кадастровый номер участка 16:33:181614:1122	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_125ga_snt_dnp_243034_2763
2	РТ, Альметьевский р-н, г. Альметьевск, микрорайон Урсала	10 000	2 888 000	Собственность	288,80	Земли сельскохозяйственного назначения	Продам ровный участок, прямо возле Родника. Можно использовать под строительство, организация кемпинга, разные варианты. От города очень рядом.	https://www.avito.ru/almetevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_snt_dnp_22933_39710
3	РТ, Лаишевский р-н	60 000	9 000 000	Собственность	150,00	Земли сельскохозяйственного назначения	ПРОДАМ 6 ГА ЗЕМЛИ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ, В СОБСТВЕННОСТИ, ЛАИШЕВСКИЙ РАЙОН.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_6ga_snt_dnp_93344613

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 261 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Высокогорский р-н, Высокогорское с/п	3 000	3 750 000	Собственность	1 250,00	Земли населенных пунктов	Продам участки промназначения.От 20 соток и более. Цена за сотку 125тр. Участки в собственности! Категория земель.Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.На участках есть 3 строения (см. фото).Асфальтированная дорога до участка.В данный момент сделана дорога по самому участку и ведётся подводка газа. Трансформаторная подстанция рядом с участком, предназначена для электроснабжения промышленных объектов. Вода - скважина.Кадастровый номер 16:16:080501:24	https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_promnaznacheniya_2749234815
2	РТ, Зеленодольский р-н, Нижние Вязовые, с. Большое Ходяшево	20 000	30 000 000	Собственность	1 500,00	Земли населенных пунктов	От собственника! Без комиссии!Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район,Большеходяшевское сельское поселение М7, 15 км от поста Малиновки, Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,безопасности и земли иного специального назначения.Виды разрешенного использования: для строительства логистического центра! 2 Га . Цена 30 млн.Два варианта эскизных проектов, есть возможность деления а также увеличения участка до 20 Га.Рассмотрим предложения по инвестиционным проектам, есть интересные предложения с подрядом.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Эльвира	https://www.avito.ru/nizhnie_vyazovye/zemelnye_uchastki/uchastok_k_2_ga_promnaznacheniya_2906100286
3	РТ, Зеленодольский р-н, пос. городского типа Васильево	6 500	11 811 600	Собственность	1 817,17	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок на территории промышленной площадки.Разрешенный вид использования: Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля.Земельный участок площадью 6562 кв.м.Идеальное место для расположения логистического комплекса, организации производства, складов, строительной базы. Наличие технической возможности подключения к сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения.Удобная транспортная доступность.Управляющая компания.	https://www.avito.ru/vasilevo/zemelnye_uchastki/uchastok_65_sot_promnaznacheniya_2367932238

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 14. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 996 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Пестречинский р-н, Шалинское с/п, с. Шали, Шалинский пер.	3 000	1 350 000	Собственность	450,00	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок под производственные базы.30 соток.Газ, свет, вода на участке!До участка асфальт.В центре деревни.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye-uchastki/uchastok_30sot_promnaznacheniya_2369362954
2	РТ, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение, с. Кулаево	100 000	32 000 000	Собственность	320,00	Земли населенных пунктов	Промназначения 10 гектар.Пестречинский район село Кулаево.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye-uchastki/uchastok_1000ga_promnaznacheniya_2450662376
3	РТ, Высокогорский р-н, пос. Бирюлинского зверосовхоза, Шоссейная ул.	30 000	10 000 000	Собственность	333,33	Земли населенных пунктов	Продажа земельного участка 3 га - земли промышленности.Участок расположен в Высокогорском районе на расстоянии около 25 км от развязки М7. Дорога - асфальт до участка.Земельный участок в собственности.Электричество подведено, мощность 15 кВт передается покупателю, возможно увеличение.Участок выровнен, на участке находится здание, которое можно использовать как административное, площадью 30 кв.м в рабочем состоянии - передается вместе с участком, входит в указанную стоимость.Продажа осуществляется на юридическое лицо или на индивидуального предпринимателя. На физ.лицо продажа осуществляться не будет.	https://www.avito.ru/vysokaya_gora/zemelnye-uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_2568605104

Таблица 15. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка общей площадью 5500 кв.м.

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Лаишевский район, СНТ "Солнечный"	1 000	299 000	Собственность	299,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Лаишевский р-н, с. Тетеево Снт Солнечный. Продам участок 10 соток, ровный 25х40. Асфальт до с/о. Щебеночная дорога до участка. Красивое живописное место, рядом заповедник. В 5 минутах на авто есть чистое озеро для купания и отдыха. Не далеко залив Волги. Газ проходит вдоль аллеи. Вода на участке, свет проходит вдоль участка. Хорошее место для постройки дома или дачи и отдыха от городской суеты. На участке растут сосны и березы.Цена за 10 соток.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye-uchastki/uchastok_10sot_snt_dnp_858014540

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
2	РТ, Лаишевский район, СНТ "Мебельщик-2"	1 000	300 000	Собственность	300,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Продаю участок 10 соток в СНТ Мебельщик-2.Фотография самого участка.Свободный участок от различных построек. На участке растут небольшие и молодые сосны, березы, грибы и ягоды. Воздух чистый, недалеко озеро и река Волга. Участки у соседей тоже по 10-20 соток, поэтому близость соседей не ощущается, как в других СНТ по 3 сотки. Участок находится в тупиковой аллее, поэтому мимо участка не будут проезжать машины и можно спокойно гулять и детям. Тихое и спокойное место для круглогодичного отдыха. Снег до участка чистят круглый год. Есть рядом соседи, некоторые живут круглогодично. Ну участке есть вода, электричество. Без долгов и обременений, 1 взрослый собственник. В собственности более 5 лет. Кадастровая стоимость участка 225 000р.Добавляйте в избранное).Приезжайте и смотрите участок и местность).Возможен обмен/бартер на стройматериалы, автомобиль, ремонт квартиры или что-то другое.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sotok_snt_dnp_28528_26852
3	РТ, Лаишевский район, СНТ "Рябинка"	1 000	300 000	Собственность	300,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Продаётся Садовое товарищество "Рябинка".Рядом газ.электричество круглый год.Рядом два озера 500 метров.2,5 километра до Волги	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10sotok_snt_dnp_242827_4819

4.5.1. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору применялась только к земельному участку, общей площадью 5500 кв.м., который находится на долгосрочном праве аренды, а отобранные в качестве объектов аналогии-земельные участки, находящиеся на полном праве собственности. Размер корректировки для данных объектов аналогов составляет **0,86**.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2018.

Таблица 16. Корректировка на вид передаваемых прав

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

Для остальных объектов аналогов корректировка не применялась, так, как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018

года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2018.

Таблица 17. Корректировка на уторговывание

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%

Корректировка на уторговывание для земельных участков под индустриальную застройку применялась в размере **-7,3%**, для земельных участков под офисно-торговую застройку применялась в размере **-6,3%**, для земельных участков сельскохозяйственного назначения применялась в размере **-10,3%**, для земельных участков под объекты рекреации применялась в размере **-9,1%**.

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

В нашем случае корректировка по данному фактору применялась только к земельному участку, общей площадью 5500 кв.м., который имеет категорию земель: земли рекреационного назначения, а отобранные в качестве объектов аналоги-земельные участки с категорией земель: земли сельскохозяйственного назначения. Размер корректировки для данных объектов аналогов составляет **1,60**.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2018.

Таблица 18. Корректировка на категорию земель

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпроизводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустриальную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	1,00	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	1,00	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	1,00	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	1,00	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	1,00

Таблица 88

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 участка⁷.

Таблица 19. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (Ks)
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	1,00
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.

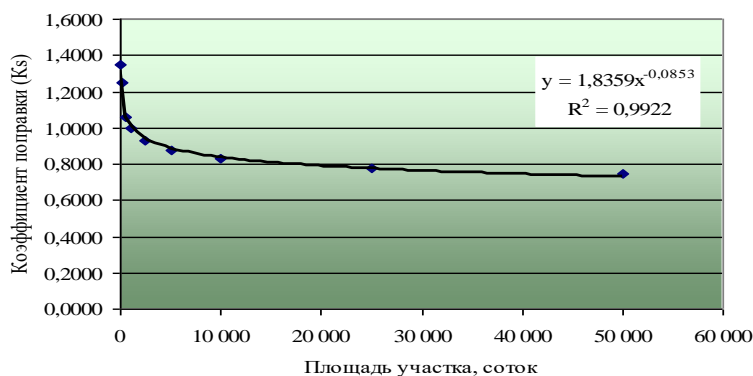


Рисунок 14. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

⁷ 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

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:

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

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.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 20. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1320 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 320,0	500,0	1 000,0	2 714,0
Коэффициент корректировки (K_s)	0,995	1,081	1,018	0,935
Корректировка на площадь, %	-	-8,0%	-2,3%	6,4%

Таблица 21. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 2000 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	2 000,0	500,0	1 000,0	830,0
Коэффициент корректировки (K_s)	0,960	1,081	1,018	1,035
Корректировка на площадь, %	-	-11,2%	-5,7%	-7,2%

Таблица 22. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1418 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 418,0	500,0	1 000,0	830,0
Коэффициент корректировки (K_s)	0,989	1,081	1,018	1,035
Корректировка на площадь, %	-	-8,5%	-2,8%	-4,4%

Таблица 23. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1083 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 083,0	500,0	1 000,0	2 714,0
Коэффициент корректировки (K_s)	1,012	1,081	1,018	0,935

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь, %	-	-6,4%	-0,6%	8,2%

Таблица 24. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 10078 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	10 078,0	600,0	730,0	500,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,836	1,064	1,046	1,081
Корректировка на площадь, %	-	-21,4%	-20,1%	-22,7%

Таблица 25. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 97300 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	97 300,0	12 500,0	10 000,0	60 000,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,689	0,821	0,837	0,718
Корректировка на площадь, %	-	-16,1%	-17,7%	-4,0%

Таблица 26. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 261 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	261,0	3 000,0	20 000,0	6 500,0
Коэффициент корректировки (K _s)	1,142	0,927	0,789	0,868
Корректировка на площадь, %	-	23,2%	44,7%	31,6%

Таблица 27. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 996 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	996,0	3 000,0	100 000,0	30 000,0
Коэффициент корректировки (K _s)	1,019	0,927	0,688	0,762
Корректировка на площадь, %	-	9,9%	48,1%	33,7%

Таблица 28. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 5500 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	5 500,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,881	1,018	1,018	1,018
Корректировка на площадь, %	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%

Корректировка на назначение

Поскольку объекты аналогии также, как и Объект оценки – это земельные участки с одинаковым разрешенными использованием, корректировка не производилась.

Корректировка на различие в местоположении

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

В данном отчете поправка не применялась, т.к. все объекты-аналоги расположены в идентичных районах.

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

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1320 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	1 320,0	500,0	1 000,0	2 714,0
Стоимость предложения, руб.		9 990 000	19 999 000	79 999 999
Стоимость предложения, руб./м²		19 980,00	19 999,00	29 476,79
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		19 980,00	19 999,00	29 476,79
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м²		18 721,26	18 739,06	27 619,75
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		18 721,26	18 739,06	27 619,75
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		18 721,26	18 739,06	27 619,75
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		18 721,26	18 739,06	27 619,75
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		18 721,26	18 739,06	27 619,75
Коэффициент учитывающий размер участка	0,995	1,081	1,018	0,935
Корректировка на площадь	-	-8,0%	-2,3%	6,4%
Скорректированная стоимость, руб./м²		17 223,56	18 308,06	29 387,41
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		17 223,56	18 308,06	29 387,41
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 13/52	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 5-я Зелёная, 3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Калининградская, 10	РТ, г. Казань, Кировский, ул. Красносельская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		17 223,56	18 308,06	29 387,41
Средневзвешенное значение, руб./м²		21 639,7		
Площадь земельного участка, м²		1 320		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		28 564 404		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		28 564 000		

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2000 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	2 000,0	500,0	1 000,0	830,0
Стоимость предложения, руб.		9 990 000	19 999 000	17 997 000
Стоимость предложения, руб./м ²		19 980,00	19 999,00	21 683,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 980,00	19 999,00	21 683,13
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	20 317,09
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	20 317,09
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	20 317,09
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	20 317,09
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	20 317,09
Коэффициент учитывающий размер участка	0,960	1,081	1,018	1,035
Корректировка на площадь	-	-11,2%	-5,7%	-7,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 624,48	17 670,93	18 854,26
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 624,48	17 670,93	18 854,26
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 5-я Зелёная, 3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Калининградская, 10	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 624,48	17 670,93	18 854,26
Средневзвешенное значение, руб./м ²		17 716,6		
Площадь земельного участка, м ²		2 000		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		35 433 200		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		35 433 000		

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1418 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 418,0	500,0	1 000,0	830,0
Стоимость предложения, руб.		9 990 000	19 999 000	17 997 000
Стоимость предложения, руб./м ²		19 980,00	19 999,00	21 683,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 980,00	19 999,00	21 683,13
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	20 317,09
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	20 317,09
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	20 317,09
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	20 317,09
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	20 317,09
Коэффициент учитывающий размер участка	0,989	1,081	1,018	1,035
Корректировка на площадь	-	-8,5%	-2,8%	-4,4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 129,95	18 214,37	19 423,14
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 129,95	18 214,37	19 423,14
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 5-я Зелёная, 3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Калининградская, 10	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 129,95	18 214,37	19 423,14
Средневзвешенное значение, руб./м ²		18 255,8		
Площадь земельного участка, м ²		1 418		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		25 886 724		

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		25 887 000		

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1083 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 083,0	500,0	1 000,0	2 714,0
Стоимость предложения, руб.		9 990 000	19 999 000	79 999 999
Стоимость предложения, руб./м ²		19 980,00	19 999,00	29 476,79
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 980,00	19 999,00	29 476,79
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	27 619,75
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	27 619,75
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	27 619,75
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	27 619,75
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 721,26	18 739,06	27 619,75
Коэффициент учитывающий размер участка	1,012	1,081	1,018	0,935
Корректировка на площадь	-	-6,4%	-0,6%	8,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 523,10	18 626,63	29 884,57
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 523,10	18 626,63	29 884,57
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 5-я Зелёная, 3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Калининградская, 10	РТ, г. Казань, Кировский, ул. Красносельская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 523,10	18 626,63	29 884,57
Средневзвешенное значение, руб./м ²		22 011,4		
Площадь земельного участка, м ²		1 083		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		23 838 346		

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		23 838 000		
Рыночная стоимость права собственности на 68/100 долю в праве на земельный участок, округленно, руб.		16 209 840		

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 10078 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	10 078,0	600,0	730,0	500,0
Стоимость предложения, руб.		8 400 000	11 900 000	9 990 000
Стоимость предложения, руб./м ²		14 000,00	16 301,37	19 980,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 000,00	16 301,37	19 980,00
Поправка на уторгование, %		-6,3%	-6,3%	-6,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 118,00	15 274,38	18 721,26
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 118,00	15 274,38	18 721,26
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 118,00	15 274,38	18 721,26
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 118,00	15 274,38	18 721,26
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 118,00	15 274,38	18 721,26
Коэффициент учитывающий размер участка	0,836	1,064	1,046	1,081
Корректировка на площадь	-	-21,4%	-20,1%	-22,7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 310,75	12 204,23	14 471,53
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая недвижимость)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 310,75	12 204,23	14 471,53
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Липатова	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Г. Тукая, 114/1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 5-я Зелёная, 3
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 310,75	12 204,23	14 471,53
Средневзвешенное значение, руб./м ²		12 328,8		

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²			10 078	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			124 249 646	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			124 250 000	

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 97300 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	97 300,0	12 500,0	10 000,0	60 000,0
Стоимость предложения, руб.		2 499 000	2 888 000	9 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		199,92	288,80	150,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		199,92	288,80	150,00
Поправка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		179,33	259,05	134,55
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		179,33	259,05	134,55
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		179,33	259,05	134,55
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		179,33	259,05	134,55
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		179,33	259,05	134,55
Коэффициент учитывающий размер участка	0,689	0,821	0,837	0,718
Корректировка на площадь	-	-16,1%	-17,7%	-4,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		150,46	213,20	129,17
Назначение	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства	для ведения сельскохозяйственного производства
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		150,46	213,20	129,17
Местоположение	РТ, Алькеевский муниципальный район, Базарно-Матакское сельское поселение	РТ, Пестречинский район, Шигалееское с/п	РТ, Альметьевский р-н, г. Альметьевск, микрорайон Урсала	РТ, Лаишевский р-н

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		150,46	213,20	129,17
Средневзвешенное значение, руб./м ²			164,3	
Площадь земельного участка, м ²			97 300	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			15 986 390	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			15 986 000	

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 261 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	261,0	3 000,0	20 000,0	6 500,0
Стоимость предложения, руб.		3 750 000	30 000 000	11 811 600
Стоимость предложения, руб./м ²		1 250,00	1 500,00	1 817,17
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 250,00	1 500,00	1 817,17
Поправка на уторгование, %		-7,3%	-7,3%	-7,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 158,75	1 390,50	1 684,52
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 158,75	1 390,50	1 684,52
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 158,75	1 390,50	1 684,52
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 158,75	1 390,50	1 684,52
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 158,75	1 390,50	1 684,52
Коэффициент учитывающий размер участка	1,142	0,927	0,789	0,868
Корректировка на площадь	-	23,2%	44,7%	31,6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 427,58	2 012,05	2 216,83
Назначение	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 427,58	2 012,05	2 216,83

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Морквашы	РТ, Высокогорский р-н, Высокогорское с/п	РТ, Зеленодольский р-н, Нижние Вязовые, с. Большое Ходяшево	РТ, Зеленодольский р-н, пос. городского типа Васильево
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 427,58	2 012,05	2 216,83
Средневзвешенное значение, руб./м ²			1 885,5	
Площадь земельного участка, м ²			261	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			492 116	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			492 000	

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 996 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	996,0	3 000,0	100 000,0	30 000,0
Стоимость предложения, руб.		1 350 000	32 000 000	10 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		450,00	320,00	333,33
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		450,00	320,00	333,33
Поправка на уторгование, %		-7,3%	-7,3%	-7,4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		417,15	296,64	308,66
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		417,15	296,64	308,66
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		417,15	296,64	308,66
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		417,15	296,64	308,66
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		417,15	296,64	308,66
Коэффициент учитывающий размер участка	1,019	0,927	0,688	0,762
Корректировка на площадь	-	9,9%	48,1%	33,7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		458,45	439,32	412,68
Назначение	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)	Коммерческая недвижимость (индустриальная застройка)

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м²		458,45	439,32	412,68
Местоположение	РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с.Набережные Морквашы	РТ, Пестречинский р-н, Шалинское с/п, с. Шали, Шалинский пер.	РТ, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение, с. Кулаево	РТ, Высокогорский р-н, пос. Бирюлинского зверосовхоза, Шоссейная ул.
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м²		458,45	439,32	412,68
Средневзвешенное значение, руб./м²			436,8	
Площадь земельного участка, м²			996	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			435 053	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			435 000	

Таблица 37. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 5500 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м²	5 500,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
Стоимость предложения, руб.		299 000	300 000	300 000
Стоимость предложения, руб./м²		299,00	300,00	300,00
Передаваемые права на объект	Долгосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,86	0,86	0,86
Скорректированная стоимость, руб./м²		257,14	258,00	258,00
Поправка на уторгование, %		-9,1%	-9,1%	-9,1%
Скорректированная стоимость, руб./м²		233,74	234,52	234,52
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		233,74	234,52	234,52
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		233,74	234,52	234,52
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м²		233,74	234,52	234,52
Категория земель	Земли рекреационного назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
Корректировка		1,60	1,60	1,60
Скорректированная стоимость, руб./м²		373,98	375,23	375,23
Коэффициент учитывающий размер участка	0,881	1,018	1,018	1,018
Корректировка на площадь	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная стоимость, руб./м²		323,49	324,57	324,57

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	РТ, Лаишевский р-н, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17	РТ, Лаишевский район, СНТ "Солнечный"	РТ, Лаишевский район, СНТ "Мебельщик-2"	РТ, Лаишевский район, СНТ "Рябинка"
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		323,49	324,57	324,57
Средневзвешенное значение, руб./м ²		324,2		
Площадь земельного участка, м ²		5 500		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		1 783 100		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		1 783 000		

4.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенного помещения

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

Для оценки помещения методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости Вахитовского района города Казани. В качестве аналогов были выбраны 3 объекта.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 38. Характеристики Объектов-аналогов для оцениваемого помещения

№ п/п	Адрес	Площадь, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 91	36	2 520 000	2 100 000	5 этаж	Офис на 5 этаже, ЛИФТА НЕТ, 36 м2 адресу улица Габдуллы Тукая, д. 91 (Офис 501).Имеется бесплатная парковка. Время работы Офисного-центра 24/7.Остановка в шаговой доступности ,высокий трафик проходимости, 1 линия, в помещении хороший ремонт. Установлен кондиционер.Туалет чистый, дверь напротив. На 1 этаже кафе столовая. Коммуналка максимум 2500 руб, в зависимости от сезона.Подходит для любого вида деятельности.Прекрасный вид из окна.Есть охрана.Все документы готовы, 1 совершеннолетний собственник, без обременений и долгов, чистая продажа.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/284182854/	58 333
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Карла Маркса, 58/12	280	25 990 000	21 658 333	3 этаж	ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!Продаём КОММЕРЧЕСКОЕ помещение в самом ЦЕНТРЕ города. - 3 этаж, площадь 280 м2, несколько санузлов.- Помещение можно перепланировать. - Отдельный вход в здание.- Свободное назначение.- Можно использовать под любой вид Бизнеса (салон красоты, хостел, ателье, гостиница, медицинский центр, спортзал, стоматология, офисное помещение и тд).- Хороший пешеходный трафик.- Парковочные места.- Исторический центр города.Рядом ТРК КОРСТОН, КРЕМЛЬ, КРЕМЛЕВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ЛЯДСКОЙ САД, САД ЭРМИТАЖ, ТРК КОЛЬЦО, КФУ, ТЕАТР ОПЕРЫ И БАЛЕТА, м. Площадь Тукая.Район улиц Б.Красная, Гоголя, Жуковского, Некрасова, Пушкина, Толстого, Щапова.ПРОСМОТР ПО ДОГОВОРЁННОСТИ!	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/264243667/	77 351
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Маяковского, 24а	90	УСН	5 899 000	3 этаж	Помещение свободного назначения находящееся по адресу: ул. Маяковского, 24А.В помещении: Первая линия.Доступ 24/7. Отопление. Вода. Электричество. Санузел. Парковка. Интернет.Кондиционер.Возле объекта имеется муниципальная и платная парковка.Общее количество мест -20 шт.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/276945761/	65 544

4.6.1. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения (продажи);
- местоположение;
- этаж расположения;
- размер площади;
- функциональное назначение.

Объем передаваемых прав на объект

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так, как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

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. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 39. Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные офисы (офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%

Корректировка на уторговывание применялась в размере **-9,6%**.

Корректировка на дату оценки

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 различие в местоположении

В данном отчете поправка не применялась, т.к. объекты-аналоги, также, как и объект оценки расположены в Вахитовском районе города Казани.

Корректировка на этаж расположения

Объект оценки расположен на 2 этаже и выше, объекты-аналоги также расположены на 2 этаже и выше, следовательно, корректировка не применяется.

Корректировка на различие в общей площади

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

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 площади⁸.

Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

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

C – относительная стоимость объекта

Корректировка на функциональное назначение

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги являются офисными помещениями.

Расчеты справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведен в таблице ниже

⁸ 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.

Таблица 40. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 1323,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 323,80	36,00	280,00	90,00
Стоимость объекта, руб.		2 100 000	21 658 333	5 899 000
Стоимость предложения, руб./м ²		58 333	77 351	65 544
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	77 351	65 544
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	77 351	65 544
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 333	77 351	65 544
Корректировка на уторгование, %		-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 733	69 925	59 252
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 733	69 925	59 252
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 91	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Карла Маркса, 58/12	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Маяковского, 24а
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 733	69 925	59 252
Этаж расположения	2 этаж и выше	5 этаж	3 этаж	3 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 733	69 925	59 252
Расчетный коэффициент	1210,056	1534,483	1349,869	1452,017
Корректировка на различие в общей площади		-21%	-10%	-17%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 659	62 933	49 179
Назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 659	62 933	49 179
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.		51 257		
Площадь Объекта оценки, м ²		1 323,80		
Рыночная стоимость улучшения, без учета НДС, руб.		67 854 017		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), без учета НДС, руб.		67 854 000		

4.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для квартир

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

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

Таблица 41. Характеристика объектов-аналогов для двухкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, м ²	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Габишева, 25	54,0	4 990 000	6из9	Продам 2-комнатную квартиру (проект-ленинградка), на Габишева дом 25.Площадь с балконом 54 кв.м., без учета балкона-49,9 кв.м.Просторная кухня-9,5 кв.м., 6 метровый балкон, остеклен.Просторные, изолированные комнаты.Квадратная кухня.Поменяны коммуникации, новый лифт.Квартира очень теплая!!!В квартире никто не проживает, свободна от прописки.Очень хорошее местоположение дома. Во дворе средне-образовательные школа №42, школа №69, детские сады № 106 и 385, Гипермаркет ЛЕНТА, магазин АШАН, Фитнес центр Брайт Фит, в 2025 году планируется станция метро Академическая.Ближайшие улицы; Фучика, Завойского, Кул Гали, Сафиуллина, Зорге.Идеальный вариант как для собственного проживания там и для сдачи в аренду, данная локация пользуется большим спросом!• Подбор недвижимости с учётом ваших предпочтений с выгодой до 300.000Р• Ставка по ипотеке на вторичку от 5.4 %• Помощь в оформлении ипотеки без первоначального взноса• Все новостройки города• Комплексное юридическое сопровождение сделок с недвижимостью• Быстрый и срочный выкуп жилья.Оперативный показ по предварительному звонку!Не забудь поставить в избранное Наш объект, чтоб не потерять.Арт. 38777725	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_54m69et_2750914020	92 407
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 71	56,2	5 100 000	7из9	Продается уютная двухкомнатная квартира в Приволжском районе г.Казани, расположенная по адресу ул.Авангардная д.171.ВАЖНО:— дом 1976 года постройки;— дом кирпичный;— квартира расположена на 7 этаже 9-этажного дома ;— юридически чистый и проверенный объект (без долгов и обременений);ПРЕИМУЩЕСТВА:— ремонт в светлых тонах;— санузел в кафеле;—тихие семейные соседи.ПЛАНИРОВКА:—Общая площадь квартиры 56,2 кв.м;—Кухня – 8,7 кв м,—Просторная гостиная -21,3 кв.м, комната -8,9 кв м;РАСПОЛОЖЕНИЕ:—Рядом магазины, детские сады и школы в шаговой доступности;— Остановки общественного транспорта рядом с домом.— Рядом улицы: Кулагина, Модельная, Техническая, Тихорецкая, Тульская.Звоните, показ в любое для Вас удобное время.С Уважением, Альбина.	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_562m79et_2666922893	90 747

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, м ²	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 33-й Военный городок, 2	52	5 199 999	4из5	В ПОДАРОК ПОКУПАТЕЛЯМ ОДОБРИМ ИПОТЕКУ, БЕЗ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА, по ставке 6,6%.Продается уютная светлая 2х квартира, в Приволжском районе по улице 33 Военный городок д.2.Планировка: —общая площадь – 52 кв.м;— кухня 9 кв.м;— 2 жилые комнаты;— огромный коридор;— раздельный санузел;— большая лоджия;РЯДОМ РАСПОЛОЖЕНЫ: ТЦ ЮЖНЫЙ; Детские сады; Гимназия; Детская музыкальная школа; Бассейн; Остановки общественного транспорта, Развязка очень удобная, в любой конец города все виды транспорта.1 взрослый собственник!В подарок покупателям одобрим БЕСПЛАТНО ипотеку!Документы к сделке готовы!КЛЮЧИ ОТДАДИМ В ДЕНЬ СДЕЛКИ!Приглашаем Вас на просмотр!Добавьте в избранное, чтобы не забыть!Если звонок не проходит, напишите, мы с вами свяжемся.	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-k_kvartira_52m_45et_281729980	100 000

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 42. Характеристика объектов-аналогов для трехкомнатных квартир

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, м ²	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт, 140Г	83,7	7 699 999	4из18	Арт. 33301206.Ищите просторную квартиру? В новом доме? В городе с развитой инфраструктурой ? С возможностью воплотить все свои мечты по ремонту? По приемлемой цене??Если вы хотя бы один раз ответили «ДА», то эта квартира ждет ВАС!Отличное месторасположение дома, Приволжский район г. Казани!ПРЕИМУЩЕСТВА:-18 этажный, монолитный дом 2017 года-Дом на стилобате: подземный паркинг, огороженный двор с детской площадкой-Безопасный выход во двор: на лифте из подъезда, доступа у посторонних на детскую площадку нет, видеонаблюдение, можно спокойно отпускать детей-Ремонт от застройщика (натяжные потолки, на полу линолеум, стены в санузле окрашены), при необходимости можете сделать ремонт на свой вкус и кошелек-Просторная трех комнатная квартира с изолированными комнатами , без перепланировок-Установлены счетчики электроэнергии, горячей/холодной воды, отопления, коммунальные платежи вас приятно удивят-Планировка распашонка-Закрытый двор без машин.ИНФРАСТРУКТУРА:-В пешей доступности остановки автобусов: 55, 103, 1, 197, 559-Рядом образовательные учреждения: Лицей № 186, детский сад №36, №137, №5, №73, частный детский сад-Спортивные объекты: бассейн Буревестник, Центр волейбола "Санкт-Петербург", Академия Тенниса-Поликлиника РКБ, ДРКБ-ТЦ Порт-Супермаркеты и кафе, салоны красоты, аптеки-Наземный паркинг.Юридически чистый и проверенный объект – для Вас это безопасная покупка!С удовольствием покажем и поможем купить Вам эту квартиру.ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС, договоримся о просмотре в удобное для Вас время!Номер объекта: #5/537862/15786	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_837m418et_2619794779	91 995
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 28	71	6 500 000	2из9	Приволжский район.Сафиуллина, д. 28 (ост. Сафиуллина).Предлагаю Вашему вниманию 3-х комнатную квартиру на комфортном 2-ом этаже 9-ти этажного дома. Дом расположен вдали от шумных дорог и пыли, что делают квартиру идеальным вариантом для семьи детьми.Уютная теплая квартира с удобной продуманной планировкой, в прихожей можно оборудовать вместительную гардеробную. Санузел раздельный в кафеле, две лоджии с выходом из зала и комнаты.В доме был произведен капитальный ремонт, с заменой канализационных труб и установили счетчики. Во дворе дома всегда есть свободные парковочные места.Новым собственникам в подарок остается мебель.Рядом с домом расположены лесной массив, эко-парк Дубрава, Горкино-Аметьевский лес, где можно прокатиться на лыжах, санках, а летом пешие прогулки на чистом воздухе и прогулке на велосипедах по специально выделенной полосе.В шаговой доступности школа №68, Гимназия №21, Гимназия №19, лицей №78, детские сады №42, №373 и №27, поликлиника, супермаркеты, аптеки, отделения банков, кафе, недалеко от дома ТЦ Южный и МЕГА.Отлично развитая транспортная развязка: станции метро "Дубравная" и "Проспект Победы", несколько остановок общественного транспорта, что позволит доехать в любую точку города.Документы готовы к сделке. Обременений нет. 1 взрослый собственник. Вся сумма в договоре.	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_71m29et_2813265884	91 549

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь квартиры, м ²	Цена, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 30	70,3	6 590 000	3из9	Продается просторная 3х комнатная квартира по адресу улица Сафиуллина 30. Дом находится в очень развитом месте с точки зрения инфраструктуры. Отличная транспортная доступность - в 1 минуте ходьбы от остановки Сафиуллина, в 7 минутах от станции метро "Дубравная", в 10 минутах от станции метро "Проспект Победы". Во дворе - новое асфальтовое покрытие, большое количество парковочных мест, вдобавок с торца дома имеется охраняемая парковка. Достаточное количество школ (среди них - и гимназии, и лицеи) и детских садов. Детская и взрослая поликлиники в пешей доступности. Свободные дворы - и прилегающий к дому, и обновленный в рамках программы "Наш двор" соседний, освещаемый футбольный стадион с беговой дорожкой и тренажерами, хоккейная коробка, поблизости находится спорткомплекс с плавательным бассейном. Продуктовые магазины на любой вкус: до Пятерочки, Магнита, Перекрестка, Евроспара (скоро открытие) - не более 7 минут пешком. Квартира большая (70 кв.м.), с удачной планировкой, распашонка, окна выходят на две стороны, 2 балкона. В квартире установлена надежная и крепкая металлическая входная дверь. В зале - новый ремонт, натяжные потолки, пластиковые окна на лоджии. Раздельный санузел. Удобная кухня. 2 кладовые - в квартире, и на этаже возле лифта. В доме произведена замена труб, заменено кровельное покрытие, в подъезде - пластиковые окна. Полный комплект документов, 2 взрослых собственника. Стоимость - 6 млн 590 тысяч рублей. Возможен небольшой торг.	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-kvartira_703m39et_2692522633	93 741

4.7.1. 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).

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

Поправка на уторговывание осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры», Нижний Новгород 2018.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	6,5%	5,6%	7,3%
2. Массовое жилье советской постройки	5,3%	4,7%	6,0%
3. Массовое современное жилье	4,7%	4,0%	5,3%

Скидка на торг составляет -5,3%.

Местоположение:

Объект оценки также, как и объекты-аналоги расположены в Приволжском районе города Казани (места с высокой плотностью застройки), следовательно, корректировка в данном случае не применялась.

Поправка на этаж расположения объекта оценки:

Поправка на уторговывание осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2020 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры», Нижний Новгород 2020.

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог				
		средний этаж	первый этаж	последний этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
объект оценки	средний этаж	1,00	1,08	1,06	1,09	1,16
	первый этаж	0,93	1,00	0,99	1,01	1,08
	последний этаж	0,94	1,01	1,00	1,02	1,09
	мансардный этаж	0,92	0,99	0,98	1,00	1,07
	цокольный этаж	0,86	0,92	0,91	0,93	1,00

Корректировка на этаж применялась согласно данной таблице.

Поправка на уровень отделки:

Объекты-аналоги близки по уровню отделки к объекту оценки, поправка не применялась.

Приведение цены по площади:

Поправка на уторговывание осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2020 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Квартиры», Нижний Новгород 2020.

3. Массовое современное жилье, 4. Жилье повышенной комфортности		аналог					
Площадь, кв.м		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,06	1,14	1,21	1,28	1,31
	30-50	0,94	1,00	1,07	1,14	1,21	1,24
	50-65	0,88	0,93	1,00	1,06	1,13	1,16
	65-90	0,83	0,88	0,94	1,00	1,06	1,09
	90-120	0,78	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,76	0,81	0,87	0,92	0,97	1,00

Корректировка на площадь применялась согласно данной таблице.

Веса аналогов

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

$$D = \frac{Q-q}{Q} \times \frac{1}{p-1}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Расчеты справедливой (рыночной) стоимости квартир в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведены в таблице ниже.

Таблица 43. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 54,1 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 10	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Габишева, 25		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 71		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 33-й Военный городок, 2	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	54,1	54,0		56,2		52,0	
1.3	Этажность дома	10	9		9		5	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	6		7		4	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	4 990 000		5 100 000		5 199 999	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	92 407		90 747		100 000	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		92 407		90 747		100 000	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-5,3%	Да	-5,3%	Да	-5,3%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.6	Этаж	3	6	0%	7	0%	4	0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.7	Уровень отделки квартиры/Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	54,1	54,0	1,00	56,2	1,00	52,0	1,00
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	89 373			
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	4 835 000			

Таблица 44. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 54,1 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 14	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Габишева, 25		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 71		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 33-й Военный городок, 2	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	54,1	54,0		56,2		52,0	
1.3	Этажность дома	10	9		9		5	
1.4	Этаж расположения квартиры	4	6		7		4	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	4 990 000		5 100 000		5 199 999	
1.7	Цена/1 кв.м./руб.	-	92 407		90 747		100 000	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		92 407		90 747		100 000	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-5,3%	Да	-5,3%	Да	-5,3%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.6	Этаж	4	6	0%	7	0%	4	0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.7	Уровень отделки квартиры/	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
	Физическое состояние							
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	54,1	54,0	1,00	56,2	1,00	52,0	1,00
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	89 373						
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	4 835 000						

Таблица 45. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 53,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 50	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Габишева, 25		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 71		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. 33-й Военный городок, 2	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	53,4	54,0		56,2		52,0	
1.3	Этажность дома	10	9		9		5	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	6		7		4	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	4 990 000		5 100 000		5 199 999	
1.7	Цена/1 кв.м./руб.	-	92 407		90 747		100 000	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		92 407		90 747		100 000	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-5,3%	Да	-5,3%	Да	-5,3%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой	0%

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
			инфраструктурой		инфраструктурой		инфраструктурой	
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.6	Этаж	3	6	0%	7	0%	4	0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	53,4	54,0	1,00	56,2	1,00	52,0	1,00
	Скорректированная цена		87 509		85 937		94 700	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	89 373						
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	4 773 000						

Таблица 46. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 70,9 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 8	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт, 140Г		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 28		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 30	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	70,9	83,7		71,0		70,3	
1.3	Этажность дома	10	14		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	4		2		3	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 699 999		6 500 000		6 590 000	
1.7	Цена/1 кв.м./руб.	-	91 995		91 549		93 741	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		91 995		91 549		93 741	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-5,3%	Да	-5,3%	Да	-5,3%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в	Жилой дом	0%	Жилой дом	0%	Жилой дом	0%

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
		районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой		находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой		находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.6	Этаж	3	4	0%	2	0%	3	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	70,9	83,7	1,00	71,0	1,00	70,3	1,00
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	87 521						
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	6 205 000						

Таблица 47. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 69,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 11	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт, 140Г		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 28		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 30	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	69,4	83,7		71,0		70,3	
1.3	Этажность дома	10	14		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	3	4		2		3	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 699 999		6 500 000		6 590 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	91 995		91 549		93 741	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		91 995		91 549		93 741	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-5,3%	Да	-5,3%	Да	-5,3%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.6	Этаж	3	4	0%	2	0%	3	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	69,4	83,7	1,00	71,0	1,00	70,3	1,00
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	87 521						
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	6 074 000						

Таблица 48. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 67,9 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи				
1.1	Адрес	<i>РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 15</i>	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт, 140Г	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 28	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 30
	Источник		https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
1.2	Общая площадь	67,9	83,7	71,0	70,3
1.3	Этажность дома	10	14	9	9
1.4	Этаж расположения квартиры	4	4	2	3
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54	2,54	2,54
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 699 999	6 500 000	6 590 000
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	91 995	91 549	93 741
1.8	Право собственности	Полное	Полное	Полное	Полное

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		91 995		91 549		93 741	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-5,3%	Да	-5,3%	Да	-5,3%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.6	Этаж	4	4	0%	2	0%	3	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	67,9	83,7	1,00	71,0	1,00	70,3	1,00
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	87 521						
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	5 943 000						

Таблица 49. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 69,7 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 23	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт, 140Г		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 28		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 30	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	69,7	83,7		71,0		70,3	
1.3	Этажность дома	10	14		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	6	4		2		3	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 699 999		6 500 000		6 590 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	91 995		91 549		93 741	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		91 995		91 549		93 741	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-5,3%	Да	-5,3%	Да	-5,3%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.6	Этаж	6	4	0%	2	0%	3	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.7	Уровень отделки квартиры/Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	69,7	83,7	1,00	71,0	1,00	70,3	1,00
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1	Сопоставимый объект №2	Сопоставимый объект №3
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	87 521			
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	6 100 000			

Таблица 50. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 68,4 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 32	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт, 140Г		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 28		РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина, 30	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	68,4	83,7		71,0		70,3	
1.3	Этажность дома	10	14		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	9	4		2		3	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 699 999		6 500 000		6 590 000	
1.7	Цена/1 кв.м./руб.	-	91 995		91 549		93 741	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		91 995		91 549		93 741	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-5,3%	Да	-5,3%	Да	-5,3%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.6	Этаж	9	4	0%	2	0%	3	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.7	Уровень отделки квартиры/	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
	Физическое состояние							
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	68,4	83,7	1,00	71,0	1,00	70,3	1,00
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	87 521						
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	5 986 000						

Таблица 51. Расчет справедливой (рыночной) стоимости квартиры общей площадью 70,2 кв.м.

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
1	Характеристика объектов и условий сделки купли-продажи							
1.1	Адрес	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, 171Б, кв. 47	РТ, г. Казань, Приволжский р- н, ул. Оренбургский тракт, 140Г		РТ, г. Казань, Приволжский р- н, ул. Сафиуллина, 28		РТ, г. Казань, Приволжский р- н, ул. Сафиуллина, 30	
	Источник		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru		https://www.avito.ru	
1.2	Общая площадь	70,2	83,7		71,0		70,3	
1.3	Этажность дома	10	14		9		9	
1.4	Этаж расположения квартиры	2	4		2		3	
1.5	Высота потолка, м.	2,54	2,54		2,54		2,54	
1.6	Цена предложения, руб.	-	7 699 999		6 500 000		6 590 000	
1.7	Цена/1кв.м./руб.	-	91 995		91 549		93 741	
1.8	Право собственности	Полное	Полное		Полное		Полное	
1.9	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.10	Условия продажи	Рыночные	Рыночные		Рыночные		Рыночные	
1.11	Дата предложения	Текущая	Текущая		Текущая		Текущая	
2	Корректировки цен продажи							
2.1	Право собственности	Полное	Полное	0%	Полное	0%	Полное	0%
	Скорректированная цена		91 995		91 549		93 741	
2.2	Скидка на уторговывание	-	Да	-5,3%	Да	-5,3%	Да	-5,3%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.3	Вид сделки	Чистая продажа	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%	Чистая продажа	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.4	Дата предложения	Текущая	Текущая	0%	Текущая	0%	Текущая	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№	Показатель	Объект оценки	Сопоставимый объект №1		Сопоставимый объект №2		Сопоставимый объект №3	
2.5	Местоположение	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%	Жилой дом находится в районе с средней транспортной доступностью, с средне развитой инфраструктурой	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.6	Этаж	2	4	0%	2	0%	3	0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.7	Уровень отделки квартиры/ Физическое состояние	Эконом/Среднее	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%	Эконом/Среднее	0,0%
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
2.9	Площадь квартиры, кв.м.	70,2	83,7	1,00	71,0	1,00	70,3	1,00
	Скорректированная цена		87 119		86 697		88 773	
3	Удельный вес аналога		33,33%		33,33%		33,33%	
3.1	Скорректированная стоимость за 1 м2 с учетом округления, руб.	87 521						
3.2	Скорректированная стоимость с учетом округления, руб.	6 144 000						

4.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 03 апреля 2023 г.:

Таблица 52. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	15 986 000	НДС не облагается	15 986 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркvaши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	492 000	НДС не облагается	492 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркvaши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	435 000	НДС не облагается	435 000
4	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	67 854 000	13 570 800	81 424 800
5	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	28 564 000	НДС не облагается	28 564 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	16 209 840	НДС не облагается	16 209 840
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	35 433 000	НДС не облагается	35 433 000
8	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	25 887 000	НДС не облагается	25 887 000
9	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	124 250 000	НДС не облагается	124 250 000
10	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 205 000	НДС не облагается	6 205 000

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
11	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	4 835 000	НДС не облагается	4 835 000
12	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 074 000	НДС не облагается	6 074 000
13	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	4 835 000	НДС не облагается	4 835 000
14	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 943 000	НДС не облагается	5 943 000
15	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 100 000	НДС не облагается	6 100 000
16	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 986 000	НДС не облагается	5 986 000
17	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 144 000	НДС не облагается	6 144 000
18	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	4 773 000	НДС не облагается	4 773 000
19	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	1 783 000	356 600	2 139 600

4.9. Затратный подход

4.9.1. Общие положения затратного подхода

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

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между затратами на воспроизводство объекта и затратами на замещение.

Затраты на воспроизводство определяются издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении затрат на воспроизводство воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Затраты на замещение определяются расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, затраты на воспроизводство выражаются издержками на воспроизводство точной копии объекта, а затраты на замещение – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между затратами на воспроизводство объекта и затратами на замещение всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете оценщики определили затраты на замещение объекта без учета износа.

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство/замещение объекта без учета износа;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и затрат на замещение объекта за минусом накопленного износа.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = Z_{в/з} \times (1 - I_{НАК}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - U_{функц}) \times (1 - U_{э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$Z_{в/з}$ – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

$I_{физ}$ – физический износ;

$U_{функц}$ – функциональное устаревание;

$U_{э}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

4.9.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

Для определения стоимости воспроизводства и стоимости замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Учитывая состав объектов оценки, и объем имеющейся информации, оценщики приняли решение использовать метод удельных затрат на единицу площади или объема.

4.9.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников

Для определения стоимости воспроизводства и стоимости замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Учитывая состав объектов оценки, и объем имеющейся информации, оценщики приняли решение использовать метод удельных затрат на единицу площади или объема.

В рамках метода удельных затрат на единицу объема (площади, протяженности и т.д.) в настоящем Отчете оценщики рассчитывали стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов недвижимости с использованием справочников «Складские здания 2020», «Промышленные здания 2021», «Общественные здания 2020», «Жилые дома 2014», Жилые дома 2020», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020».

Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) зданий без учета износа и устаревания с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства «Складские здания 2020», «Промышленные здания 2021», «Общественные здания 2020», «Жилые дома 2014», Жилые дома 2020», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020».

Представленная в справочнике информация предназначена для использования при определении стоимости воспроизводства или замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. Данные справочники могут быть также использованы при определении стоимости строительства на ранних стадиях инвестиционного процесса.

Для определения стоимости замещения оценщиками применялись справочники «Складские здания 2020», «Промышленные здания 2021», «Общественные здания 2020», «Жилые дома 2014», Жилые дома 2020», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020», информационно-методического центра КО-ИНВЕСТ, а также межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №120.

В настоящем издании учтены варианты исполнения сооружений и зданий в основном для качества ECONOM (экономичный).

По отдельным объектам класс качества не указан в связи отсутствием признаков, позволяющих провести разделение по качеству.

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:

ECONOM (экономичный);

STANDARD (средний);

PREMIUM (улучшенный);

DE LUXE (люкс).

Характеристики использованных материалов приводятся в описании к стоимостным показателям, в гр.4 «Особенности конструктивного решения».

При подготовке справочника использованы проектно-сметные материалы по типовым проектам складских и производственных зданий и сооружений, средние показатели затрат на привязку типовых проектов, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве. Справочник рассчитан па специалистами в области определения стоимости строительства и оценки недвижимости. Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, предприятиями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости.

Информационной основой справочника явились: справочники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, разработанные ведущими проектными институтами и утвержденные Госстроем СССР 14.07.1970г.; Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), разработанные ведущими проектными институтами и прошедшие экспертизу в ЦНИИЭУС и согласованные с Госстроем СССР; паспорта по индивидуальным проектам промышленных зданий, разрабатывавшиеся в 80-е годы проектными институтами под руководством ЦНИИпромзданий, а также прайс-листы компаний, занимающихся изготовлением и монтажом складов ангарного типа.

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 м², 1 м³ или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере $\Pi_{\text{спр}}$ от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на:

- временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщённых данных о стоимости материалов-представителей, представленных в государственной статистической отчетности по форме 9-КС;

б) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

В справочных показателях стоимости производственных зданий и сооружений не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

- а) содержание временной связи;
- б) затраты на первичную очистку от снега;
- в) затраты на снегоборьбу;
- г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- д) затраты на командирование работников;
- е) затраты, связанные с подвижным характером работы;
- ж) затраты на авиатранспорт;
- з) затраты на перебазирование подрядных организаций;
- и) дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- к) затраты на оргнабор рабочих и др;
- л) затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;

м) приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном

хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;

о) возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики введут специальную поправку на уровень прочих работ и затрат.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью, иными проектными показателями);
- г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- е) произвести расчёты стоимости объекта

Подбор объекта-аналога

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

- а) производится поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- б) в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или объектов межотраслевого применения.

Описание выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 53. Описание зданий-аналогов

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стены	Перекрытия	Общая площадь аналога, м²	Строительный объем аналога, м³	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м., инв.№ 6477, лит. К	520,7	2675	Каркасные, арочные конструкции		240,00	848,00	м2	ruC4.01.000.0043	Складские здания и сооружения-2020	КС-11	8515
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м., инв.№ 6476, лит. А	349,5	2058	Каркасные, арочные конструкции		144,00	509,00	м2	ruC4.01.000.0001	Складские здания и сооружения-2020	КС-11	9695
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	112,1	387	Кирпичные	Деревянные	-	30 000,00	м3	ruП3.03.000.0094	Промышленные здания- 2021	КС-2	3007,5
4	Здание — Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м., инв.№ 6470, лит. Е	869,6	2487	Бревенчатые в кирпичных столбах	Деревянные	-	450	м2	ruC5.32.000.0387	Складские здания- 2020	КС-7	6550
		99,7	256	Кирпичные	Ж/б							
		259,4	1001	Ж/б	Ж/б							
		1568,7	8032	Стеновые панели	Ж/б							
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	165,4	430	Кирпичные	Деревянные		30 000,00	м3	ruП3.03.000.0094	Промышленные здания 2021	КС-2	3007,5
		8,3	24	Дощатые	Деревянные							
		6	17	Дощатые	Деревянные							
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м., инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	1107,6	5991	Кирпичные	Деревянные	500,00	-	м2	ruA3.04.023.0298	Здания и сооружения агропромышленного комплекса-2020	КС-2	10594
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м., инв.№ 6474, лит. В	709	2975	Ж/б		-	-	м3	ruC3.08.000.0045	Складские здания и сооружения-2020	КС-3	2442,5
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	165		Кирпичные	Ж/б	1 800,00	-	м2	ruA3.04.023.0294	Здания и сооружения агропромышленного комплекса-2020	КС-1	12743

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стены	Перекрытия	Общая площадь аналога, м²	Строительный объем аналога, м³	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
9	Арсенальный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	737	4662	Кирпичные	Деревянные	-	-	м3	ruC3.08.000.0055	Складские здания и сооружения-2020	КС-2	1940,1
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей 0), общая площадь 6197,7 кв.м.	6197,7	26047	Кирпичные	Ж/б	от 17400 до 23500	от 95700 до 129250	м3	ruO3.11.000.0052	Общественные здания-2020	КС-1	12971
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	167,6	683	Кирпичные	Бетон	301-350	815-945	м2	ruЖ3.02.002.0621	Жилые дома-2020	КС-1	42115
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	27,1	126,12	Каркасно-засыпные	Деревянные	105,00	257,00	м2	ruЖ3.04.001.2076	Жилые дома-2020	КС-7	12953
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	89,4	272	Каркасно-засыпные	Деревянные	105,00	257,00	м2	ruЖ3.04.001.2076	Жилые дома-2020	КС-7	12953
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	198,6	829	Кирпичные	Бетон	301-350	815-945	м2	ruЖ3.02.002.0621	Жилые дома-2020	КС-1	42115
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	62,1	239	Каркасно-засыпные	Деревянные	-	-	м2	Ж4.05.000.0092	Жилые дома-2014	КС-7	12332
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 -этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	246,1	759	Каркасно-засыпные	Деревянные	105,00	257,00	м2	ruЖ3.04.001.2076	Жилые дома-2020	КС-7	12953
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 –этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	277,5	946	Кирпичные	Бетон	до 5555	до 15000	м3	Ж3.02.001.0340	Жилые дома- 2014	КС-1	6465
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 -этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	29,2	129	Кирпичные	Деревянные	-	до 50	м3	Ж4.35.000.0454	Жилые дома-2014	КС-2	5281

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стены	Перекрытия	Общая площадь аналога, м²	Строительный объем аналога, м³	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	132,1	379,03	Бревенчатые	Деревянные	105,00	257,00	м2	ruO3.06.000.0021	Жилые дома-2020	КС-7	12953
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	12165	41361	Кирпичные	Ж/б	-	до 10 000	м3	ruO3.03.000.0006	Общественные здания-2020	КС-1	9013

Внесение корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

1. Поправки, выраженные в рублях на единицу измерения проектного параметра объекта здания:

Из расчета стоимости Здания Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, и Здания Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м., были вычтены стоимости:

- Водоснабжение (-144,35 руб.);

Из расчета стоимости Здания Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м., были вычтены стоимости

- Отопление (-36,63 руб.);
- Водоснабжение (-36,63 руб.);

Из расчета стоимости Жилого дома, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м., были вычтены стоимости:

- Водоснабжение (-17,2 руб.);

Из расчета стоимости Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И., были вычтены стоимости:

- Внутренняя отделка (-117,12 руб.);
- Прочие конструкции (-40,27 руб.);
- Электроснабжение и освещение (-58,58 руб.).

Поправка на различие в конструктивных элементах (C_o)

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \frac{\phi_o}{\phi_c}, \text{руб./м}^3 \text{ здания}$$

где:

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

ϕ_o и ϕ_c - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты представлены в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т.д.), публикуемых отдельным унифицированным приложением.

В случае отсутствия в разделе удельных показателей описания конструктивного элемента в справочном здании или сооружении описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1,00.

На отсутствие какой-либо наружной стены здания (ΔC_{cm})

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания (ΔC_{cm}), применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{cm} = \alpha_{cm} \times C_{cm}, \text{руб./м}^3 \text{ здания}$$

где,

α_{cm} – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

C_{cm} – справочная стоимость стен, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»

Расчет поправки на отсутствии части наружных стен не производился по причине того, что оцениваемые здания являются отдельно стоящими.

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h)

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_a}, \text{руб./м}^3 \text{ здания}$$

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно, перекрытий (гр. Перекрытия и покрытия), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»), руб./м³;

h_o , h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта и объекта-аналога, м.

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах с показателями стоимости строительства, а также в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, а также в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{ос}$)

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{ос}$) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например, уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющегося его неотъемлемой частью.

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

Поправки на фундамент определяются по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные в таблице ниже.

Таблица 54. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см ²)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4,5)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже.

Таблица 55. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах.

При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Введение данной поправки не требуется.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» (публикуется отдельно).

2. Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта:

Поправка на разницу в объеме ($V, м^3$) или площади ($S, м^2$)

Поправка на разницу в объеме ($V, м^3$) или площади ($S, м^2$) между оцениваемым зданием (V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}, S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы:

Таблица 56. Поправки на разницу в объеме и площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86	-	-

Регионально-климатическая поправка

Регионально-климатическая поправка определяется с помощью раздела 6.1 справочников «Складские здания 2020», «Промышленные здания 2021», «Общественные здания 2020», «Жилые дома 2014», Жилые дома 2020», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020».

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$)

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое сооружение/здание располагаются в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c}, \text{ где:}$$

α_c, α_i – коэффициенты уровня стоимости здания, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в j -ом районе расположения оцениваемого объекта.

Таблица 57. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

Сейсмичность в баллах	α
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 6.2 справочников «Складские здания 2020», «Промышленные здания 2021», «Общественные здания 2020», «Жилые дома 2014», Жилые дома 2020», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020».

Введение данной поправки не требуется. Значение поправки принимается равное 1,00.
Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($K_{пз}$)

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($K_{пз}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{\Pi_o}{\Pi_{спр}}$$

где,

Π_o – сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль справочников «Складские здания 2020», «Промышленные здания 2021», «Общественные здания 2020», «Жилые дома 2014», Жилые дома 2020», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020».

$\Pi_{спр}$ – охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочниках оценщика КО-Инвест составляет 1,15.

Учтенная в справочных показателях усредненная величина доначислений $\Pi_{спр}$, учитывающая затраты 8-12 глав сводного расчета стоимости, составляет 15 % от суммы прямых затрат, накладных расходов и прибыли в строительстве по главам 1-7 сводного расчета стоимости.

Поправка на региональное различие в уровне цен ($K_{терр-эк}$)

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($K_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зонг-эк}$$

где,

$K_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»;

$K_{зонг-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Коэффициент $K_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,849, для КС-2 равна 0,795, для КС-3 равна 0,773, для КС-7 равна 0,826, для КС-11 равна 0,920.

Коэффициент $K_{зонг-эк}$ принимается равный 1,00.

Поправка на изменение цен после издания справочника

Стоимость строительства объекта-аналога в справочнике «Промышленные Здания 2021», указана в ценах на 01.01.2021 г., стоимость строительства объекта-аналога в справочниках «Складские здания 2020», «Общественные Здания 2020», «Жилые дома

2020», «Здания и сооружения агропромышленного комплекса 2020» указана в ценах на 01.01.2020 г., стоимость строительства объекта-аналога в справочнике «Жилые дома», указана в ценах на 01.01.2014 г.

Индекс пересчета стоимости строительства на дату определения стоимости определяется по данным компании «Ко-Инвест» на основании средних региональных индексов изменения цен на строительно-монтажные работы.

Таблица 58. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение	Период	Расчетное значение	Период	Расчетное значение
Январь 2014 года	104,157	Январь 2020 года	128,803	Январь 2021 года	142,718
Дата оценки	154,628	Дата оценки	154,628	Дата оценки	154,628
Индекс Январь 2014 г. к дате оценки	1,485	Индекс Январь 2020 г. к дате оценки	1,200	Индекс Январь 2021 г. к дате оценки	1,083

Поправка по учету прибыли девелопера

Так как оцениваемым зданиям присуще экономическое устаревание (см. Раздел 3.3.4 данного отчета об оценке) определение поправки по учету прибыли девелопера не производилось.

Значение данной поправки принято равное 1,00.

Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок представлен в таблице ниже.

Таблица 59. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объёме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	0,86	1	1	0,920	1	1	1,200	1	1	0,949
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	0,93	1	1	0,920	1	1	1,200	1	1	1,027
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	1,24	1	1	0,795	1	1	1,083	1	1	1,068
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	0,86	1	1	0,826	1	1	1,200	1	1	0,852
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	1,24	1	1	0,795	1	1	1,083	1	1	1,068
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	0,93	1	1	0,795	1	1	1,200	1	1	0,887
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	1	1	1	0,773	1	1	1,200	1	1	0,928
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	1,25	1	1	0,849	1	1	1,200	1	1	1,274
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	1	1	1	0,795	1	1	1,200	1	1	0,954

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объёме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 5-этажное (подземных этажей 0), общая площадь 6197,7 кв.м.	1,22	1	1	0,849	1	1	1,200	1	1	1,243
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	1,1	1	1	0,849	1	1	1,200	1	1	1,121
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	1,2	1	1	0,826	1	1	1,200	1	1	1,189
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	1,1	1	1	0,826	1	1	1,200	1	1	1,090
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	1,1	1	1	0,849	1	1	1,200	1	1	1,121
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	1	1	1	0,826	1	1	1,485	1	1	1,227
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	0,93	1	1	0,826	1	1	1,200	1	1	0,922
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	1	1	1	0,849	1	1	1,485	1	1	1,261
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	0,86	1	1	0,795	1	1	1,485	1	1	1,015
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	0,95	1	1	0,826	1	1	1,200	1	1	0,942
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	0,86	1	1	0,849	1	1	1,200	1	1	0,876

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

$$C_{B/3} = (C_{БАЗ} + S_{ДС}) \times K \times N,$$

где:

$C_{B/3}$ – стоимость замещения здания без учета износа;

$C_{БАЗ}$ – справочный показатель стоимости на единицу измерения здания (01.01.2014 г., 01.01.2020 г. и 01.01.2021 г.);

$S_{ДС}$ – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м³ здания;

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

N – количество единиц измерения в здании (строительный объем, площадь и пр.);

Итоговый расчет затрат на воспроизводство (замещение) здания без учета износа и устаревания с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства приведен в таблице ниже.

Таблица 60. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	520,70	м2	8515	0,00	0,949	8 080,74	4 207 641
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит. А	349,50	м2	9695	0,00	1,027	9 956,77	3 479 891
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	387,00	м3	3007,5	-144,35	1,068	3 057,84	1 183 384
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	2 670,00	м2	6550	0,00	0,852	5 580,60	14 900 202
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит. О	471,00	м3	3007,5	-254,80	1,068	2 939,88	1 384 683
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	1 107,60	м2	10594	0,00	0,887	9 396,88	10 407 984
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	2 975,00	м3	2442,5	-73,26	0,928	2 198,65	6 540 984
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	165,00	м2	12743	0,00	1,274	16 234,58	2 678 706
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	4 662,00	м3	1 940,10	-215,97	0,954	1 644,82	7 668 151
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей 0), общая площадь 6197,7 кв.м	26 047,00	м3	12971	0,00	1,243	16 122,95	419 954 479
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	167,60	м2	42115	0,00	1,121	47 210,92	7 912 550

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	27,10	м2	12953	-17,20	1,189	15 380,67	416 816
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	89,40	м2	12953	0,00	1,090	14 118,77	1 262 218
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	198,60	м2	42115	0,00	1,121	47 210,92	9 376 089
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	62,10	м2	12332	0,00	1,227	15 131,36	939 657
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	246,10	м2	12953	0,00	0,922	11 942,67	2 939 091
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 – этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	946,00	м3	6465	0,00	1,261	8 152,37	7 712 142
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	129,00	м3	5281	0,00	1,015	5 360,22	691 468
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	132,10	м2	12953	0,00	0,942	12 201,73	1 611 849
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	41 361,00	м3	9013	0,00	0,876	7 895,39	326 561 226

4.9.4. Расчет всех видов износа и устаревания

Физический износ

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 возраста⁹ и срока экономической жизни¹⁰ 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:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

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

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

⁹ Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

¹⁰ Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

- 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.

Таблица 61. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом¹¹

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 лестниц не 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.

Таблица 62. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	97%
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит. А	94%

¹¹ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	83%
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	94%
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	77%
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	95%
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	94%
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	76%
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	90%
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей 0), общая площадь 6197,7 кв.м	16%
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	32%
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	40%
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	40%
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	30%
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	53%
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 -этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	35%
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 –этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	20%
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 -этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	19%
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	19%
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 –этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	22%

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание устранимое. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида устаревания рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Функциональное устаревание определено на уровне 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым

рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Экономический износ составляет 0%

Расчет накопленного износа

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{функц}}) \times (1 - U_{\text{э}}), \text{ где:}$$

I_{Σ} - накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

$U_{\text{функц}}$ - функциональное устаревание;

$U_{\text{э}}$ - экономическое (внешнее) устаревание.

Таблица 63 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	97%	0%	0%	97%
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	94%	0%	0%	94%
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	83%	0%	0%	83%
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	94%	0%	0%	94%
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	77%	0%	0%	77%
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	95%	0%	0%	95%
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	94%	0%	0%	94%
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	76%	0%	0%	76%
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	90%	0%	0%	90%
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей 0), общая площадь 6197,7 кв.м	16%	0%	0%	16%
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	32%	0%	0%	32%
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	40%	0%	0%	40%
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	40%	0%	0%	40%
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	30%	0%	0%	30%
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	53%	0%	0%	53%
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 -этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	35%	0%	0%	35%
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 –этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	20%	0%	0%	20%
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 -этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	19%	0%	0%	19%

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	19%	0%	0%	19%
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	22%	0%	0%	22%

4.10. Выводы по применению затратного подхода

Определение справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости осуществляется с использованием основной формулы затратного подхода, представленной выше.

Таблица 64 Расчет справедливой (рыночной) стоимости без учета НДС

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К	4 207 641	97%	143 000
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А	3 479 891	94%	223 000
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1	1 183 384	83%	201 000
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е	14 900 202	94%	894 000
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О	1 384 683	77%	318 000
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3	10 407 984	95%	489 000
7	Здание Склада, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В	6 540 984	94%	425 000
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А	2 678 706	76%	643 000
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И	7 668 151	90%	744 000
10	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -1), общая площадь 6197,7 кв.м	419 954 479	16%	351 082 000
11	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м.	7 912 550	32%	5 381 000
12	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м.	416 816	40%	250 000
13	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м.	1 262 218	40%	757 000
14	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м.	9 376 089	30%	6 563 000
15	Здание летней кухни, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м.	939 657	53%	442 000
16	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 -этажный, общая площадь 246,1 кв.м.	2 939 091	35%	1 899 000
17	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 –этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 277,5 кв.м.	7 712 142	20%	6 201 000
18	Баня, назначение: нежилое здание, 1 -этажный, общая площадь 29,2 кв.м.	691 468	19%	560 000
19	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м.	1 611 849	19%	1 314 000
20	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	326 561 226	22%	254 718 000

5. Итоговое заключение

5.1. Сертификат качества

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

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

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

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

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

Таблица 65. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

5.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой комплекс имущества, по состоянию на 03 апреля 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
1	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 520,7 кв.м, инв.№ 6477, лит. К, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:169	143 000	28 600	171 600
2	Здание Арочного склада, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 349,5 кв.м, инв.№ 6476, лит.А, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки; кадастровый номер: 16:06:030122:128	223 000	44 600	267 600
3	Здание Конторы, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 112,1 кв. м, инв.№ 891, лит. М, М1, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:167	201 000	40 200	241 200
4	Здание – Молочного блока, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 670 кв.м, инв.№ 6470, лит. Е, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:229	894 000	178 800	1 072 800
5	Здание Столовой, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 136,9 кв.м, инв.№ 890, лит.О, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:030113:49	318 000	63 600	381 600
6	Здание Автогаража, назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 1107,6 кв.м, инв.№ 892, лит. Н, Н1, Н2, Н3, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:168	489 000	97 800	586 800
7	Здание Склада, , назначение: нежилое: 1-этажный, общая площадь 709 кв.м, инв.№ 6474, лит. В, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, с.Базарные Матаки, кадастровый номер: 16:06:080501:172	425 000	85 000	510 000
8	Столовая, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 165 кв. м, инв.№ 3-799, лит. А, адрес объекта: РТ Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1861	643 000	128 600	771 600
9	Арочный склад, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 737 кв. м, инв.№ 3-794, лит. И, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:000000:1806	744 000	148 800	892 800
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 97 300 кв.м, адрес объекта: РТ, Алькеевский р-н, Базарно-Матакское с/п, кадастровый номер: 16:06:030303:335	15 986 000	НДС не облагается	15 986 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание столовой, общая площадь 261 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120101:1732	492 000	НДС не облагается	492 000
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание арочного склада, общая площадь 996 кв. м, адрес объекта: РТ, Верхнеуслонский р-н, Набережно-Морквашское с/п, с. Набережные Моркваши, кадастровый номер: 16:15:120102:72	435 000	НДС не облагается	435 000

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
13	Помещения, назначение: нежилое помещение, общей площадью 1323,8 кв.м., Этаж №2,3,4, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д.11, пом. 2 (1-25), 3 (1-18), 4(1-15) кадастровый (или условный) номер: 16:50:010218:74	67 854 000	13 570 800	81 424 800
14	Здание «ГУМ, 4-я очередь», назначение: нежилое, 6-этажное (подземных этажей -0), общая площадь 6197,7 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Пушкина, зд. 13/52, кадастровый номер: 16:50:010218:22	351 082 000	70 216 400	421 298 400
15	Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь 1320 кв.м., адрес объекта: РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 13/52 (литеры 1,2,3,4), кадастровый номер: 16:50:010218:0001	28 564 000	НДС не облагается	28 564 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешённого использования: торгово-развлекательный комплекс, общей площадью 1083 в размере 68/100 долей в праве, кад.№16:50:010218:79, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	16 209 840	НДС не облагается	16 209 840
17	Здание гостиницы, назначение: нежилое, 6 – этажное (подземных этажей – 1), общая площадь 12165 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Университетская, д.7/80, кадастровый (или условный) номер: 16:50:010217:19	254 718 000	50 943 600	305 661 600
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гостиницу, общей площадью 2000 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:0004, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Университетская, д.7	35 433 000	НДС не облагается	35 433 000
19	Земельный участок площадью 1418 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010214:231, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты гостиничного сервиса, адрес: РТ, г. Казань, Вахитовский район, пересечение улиц Университетская и Баумана, д. 7/80, (лит.А1,А2)	25 887 000	НДС не облагается	25 887 000
20	Земельный участок, кадастровый номер 16:50:010702:32, общей площадью 10078 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под водно-спортивный комплекс, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, ул. Подлужная	124 250 000	НДС не облагается	124 250 000
21	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 167,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:704	5 381 000	1 076 200	6 457 200
22	Жилой дом, назначение: жилой дом, 2-этажный, общая площадь 27,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:620	250 000	50 000	300 000
23	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 89,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:697	757 000	151 400	908 400
24	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 198,6 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:617	6 563 000	1 312 600	7 875 600
25	Здание летней кухни, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 62,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), р-н Лаишевский муниципальный, д. Матюшино, кадастровый номер объекта: 16:24:050601:619	442 000	88 400	530 400

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость с НДС, руб.
26	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 246,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, дачный д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:705	1 899 000	379 800	2 278 800
27	Дачный дом, назначение: нежилое здание, 3 - этажный (в том числе подземных - 1), общая площадь 277,5 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, д.б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:706	6 201 000	1 240 200	7 441 200
28	Баня, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 29,2 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н д. Матюшино. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:618	560 000	112 000	672 000
29	Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 132,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный р-н, пос. Зеленый бор, б/н. Кадастровый номер объекта: 16:24:050601:702	1 314 000	262 800	1 576 800
30	Квартира 8, общей площадью 70,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:178, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 205 000	НДС не облагается	6 205 000
31	Квартира 10, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:180, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	4 835 000	НДС не облагается	4 835 000
32	Квартира 11, общей площадью 69,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:0001:012, по адресу: по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 074 000	НДС не облагается	6 074 000
33	Квартира 14, общей площадью 54,10 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:212, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	4 835 000	НДС не облагается	4 835 000
34	Квартира 15, общей площадью 67,90 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:213, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 943 000	НДС не облагается	5 943 000
35	Квартира 23, общей площадью 69,70 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:101, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 100 000	НДС не облагается	6 100 000
36	Квартира 32, общей площадью 68,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:55, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	5 986 000	НДС не облагается	5 986 000
37	Квартира 47, общей площадью 70,20 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:165, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	6 144 000	НДС не облагается	6 144 000
38	Квартира 50, общей площадью 53,40 кв.м., кадастровый номер: 16:50:080208:184, по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	4 773 000	НДС не облагается	4 773 000
39	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли лесного фонда, разрешенное использование: рекреационная деятельность, общая площадь 5500+/-1298 кв.м., адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17, кадастровый номер: 16:24:000000:567	1 783 000	356 600	2 139 600
	ИТОГО	1 001 035 840	140 576 800	1 141 612 640

1 001 035 840 рублей (без НДС)

(Один миллиард один миллион тридцать пять тысяч восемьсот сорок) руб.

или:

1 141 612 640 рублей (с НДС)

(Один миллиард сто сорок один миллион шестьсот двенадцать тысяч шестьсот сорок) руб.

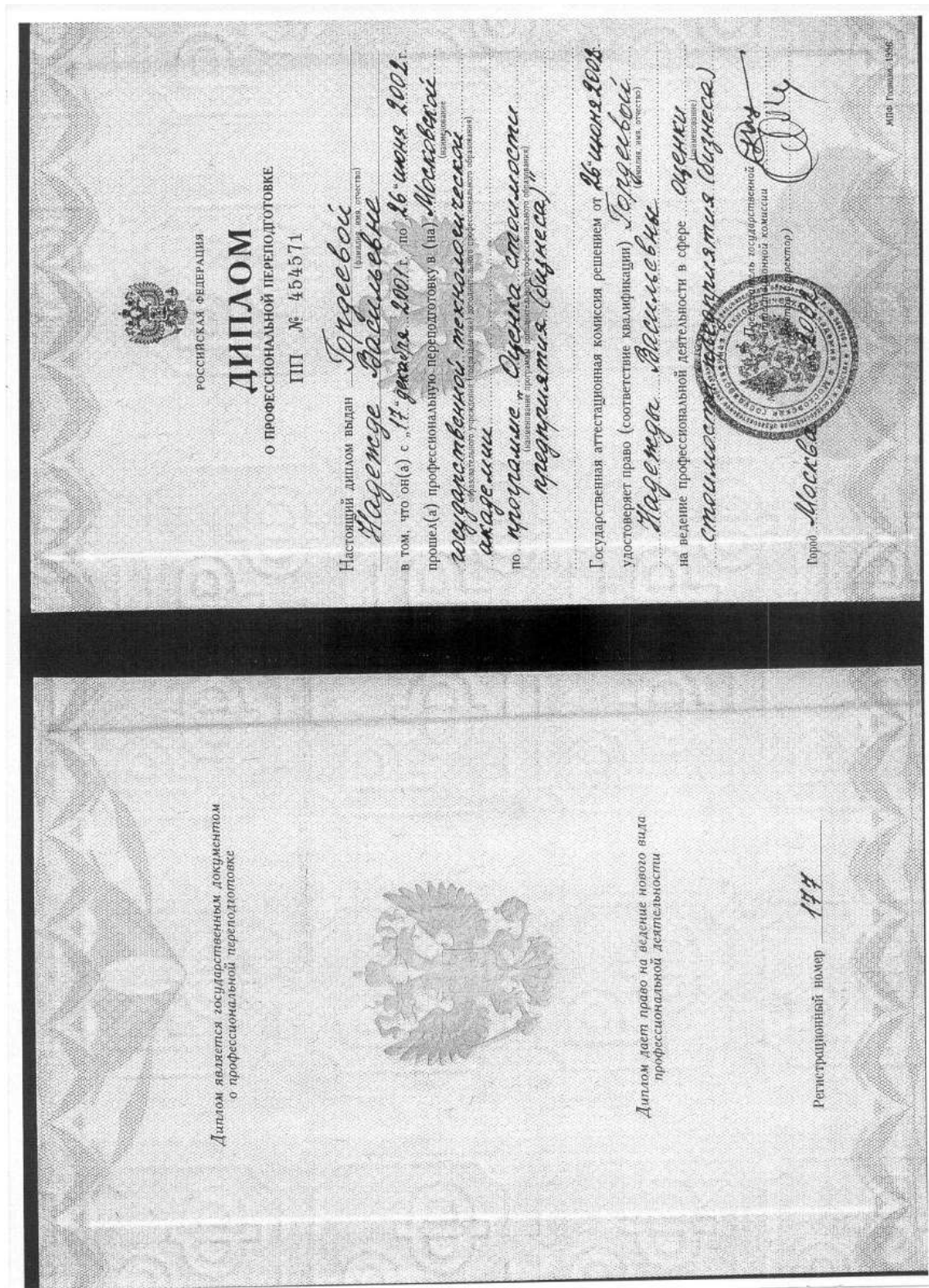
Оценщик:



Н. В. Гордеева

6. Приложения

6.1. Документы Оценщика





СВИДЕТЕЛЬСТВО

Настоящее свидетельство выдано
Сергеевой
(Фамилия, имя, отчество)

Надежде Васильевне (Морина, Евг. Степанов)

В том, что он (а) с 31 марта 2007 г. по 15 апреля 2007 г. повышал (а) свою квалификацию в (на) высшем учебном заведении (наименование)

учившемся по специальности «Технологии и оборудование образовательного учреждения (специализация) дополнительного профессионального образования» по направлению «Ученческая деятельность» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

деятельность»

в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам (количество часов)

Наименование	Количество часов	Оценка
«Подготовительное диссертационное в. Дисциплины по выбору Иттервейт критические случаи»	48 36	Отлично


Прошел(а) стажировку в течение _____ мес. _____

Выполнил (а) И.С.С. (подпись)
 (наименование темы)

[illegible]

Город Москва 30 1958





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ


СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Томской
губернии г. Томск
в том, что он(а) с 14 апреля 1905 по 13 апреля 2005 г.
получил(а) статус Кандидата в (из) Высшейшей школы
направления подготовки специалистов в области
и повышения квалификации работников
по направлению "Бухгалтерский учет, анализ
(специальность "Бухгалтерский учет, анализ и аудит")

в объеме 108 часов
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Бухгалтерский учет</u>	<u>72</u>	
<u>Экономика не только</u>	<u>32</u>	
<u>Налоговый законодательный</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>
<u>акт</u>		

Принят(а) 

Выпущен(а) 

Город Томск год 2005

Регистрационный номер 2436

Свидетельство является государственном документом
о повышении квалификации

М.П. Томск, 2005



 Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»
101000, г. Москва, Лопатинский пер., д. 16/5, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.expertnet.ru, mail@expertnet.ru

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

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» (регистрационный № 0011) в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2019 г.) выдана по запросу

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Горюева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)
является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за
регистрационным номером № 3015

(сведения о названии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

(имеет ли оценщик завершенные или незавершенные дела, находящиеся в реестре членства саморегулируемой
организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



г. Казань, Россия

«20» июня 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4891677630001923

Настоящий Полис выдан Страховщиком в соответствии с условиями Договора обязательного страхования
ответственности оценщика № 4891677630001923 (далее - Договор страхования), заключенного между
Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не заменяет, не
дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором
страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
Горюева Надежда Васильевна
Россия, РТ, г. Казань, ул. Буянова, 85, кв.3
ИНН: 16561080324

2. СТРАХОВЩИК:
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115152, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713056634 КПП: 775001001
Лицензия СМ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:
С 00:00 часов «20» июня 2022 г. по 24:00 часов «21» июня 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:
10 000 000,00 (Десять 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. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений,
предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является
установленный вступившим в законную силу решением суда или принятым
Страховщиком факт причинения ущерба действующим (будущим) лицам в
результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил
оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков,
членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных
расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками,
предъявлениями) о возмещении вреда, рис наступления ответственности за организацию
которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы
подлежат возмещению согласно со Страховщиком и такие расходы произведены с
целью возмещения требований (иски, претензии) о возмещении вреда или о возмещении
расходов.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленной на установление
в отношении объекта оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной
федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель
исполнительного
директора по
делам
наследства
и
доверия
Борисов
Александр
Александрович

Борисов Александр Александрович

Ф.И.О.

Датированность №4121/21N от 18.04.2021 г.

19/04, г. Москва, ул. Шаболова, в.д. 31, стр. 3 тел. 8 (800) 555-4444 и 8 (495) 660-0000

Актинский Полк выдан Страховщиком в подтверждение условия Договора обязательного страхования ответственности водителя автомобиля № 40919/0776/050020722 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, на основании части 1 статьи 17 Закона от 28.04.2002 № 40-ФЗ «О страховании ответственности водителя автомобиля» (далее Закон). Настоящий Полк не является, не удостоверяет условия Договора страхования, при наступлении страхового случая. Настоящий Полк не является, не удостоверяет условия, предусмотренные в Законе, в соответствии с которыми возмещение по страховому случаю производится в пользу Страхователя.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
Российская Федерация, 420101, г. Казань, ул. Малюткина, д. 42, офис 5
ИНН: 1605140148 ОГРН: 1025901001

2. **СТРАХОВЩИК:**
Андреевское Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 420061, гт. г. Магнит, ул. Н. Ершова, д. 20Б
ИФ44-7713010034 КПП 770501001
Получение СВ № 2228 от 12.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 01.01.2023 по 31.12.2023 г. (Период страхования)

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

8. EXPERIMENTAL

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

[illegible][illegible]

58. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ**

[illegible]

Journal of Management Education 33(3) 337-356

0 800 313 0 800, info@ahf.ru

6.2. Объявления СМИ

АНГАР АРОЧНОГО ТИПА ДЛИНОЙ 18 м (Неутепленный)										Этажность: 1, Разной высоты				КС-11						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмозочная - битумная										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Оцинкованные (профлист зиг- зиганный) КРОВЛЯ - Оцинкованная (профлист зиганный) ПОЛЫ - Бетонные										
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ						
ruC4.01.000.0001										Высота, м: 3.5 8 × 4.50 м	*509	*144	Econom	РУБ. на 1 м2	9 695					
ruC4.01.000.0002										Высота, м: 4.7 12 × 6.00 м	*1017	*216	Econom	РУБ. на 1 м2	9 756					
ruC4.01.000.0003										Высота, м: 5.9 15 × 7.50 м	*1590	*270	Econom	РУБ. на 1 м2	11 181					
ruC4.01.000.0004										Высота, м: 6.3 16 × 8.00 м	*1809	*288	Econom	РУБ. на 1 м2	11 822					
ruC4.01.000.0005										Высота, м: 6.7 17 × 8.50 м	*2042	*306	Econom	РУБ. на 1 м2	13 268					
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕН- НИЕ, ПЕРЕ- ГОРОДКИ, САНТЕХКА- БИНЫ	ПЕРЕ- КРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУ- ТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУК- ЦИИ	ОСО- БОСТРОИ- ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТА- ЛЯЦИЯ И КОНДИЦИО- НИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБ- ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА- ЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕ- НИЕ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	СЛАБО- ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВА- НИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
ruC4.01.000.0001										860,37 8,87%	2460,50 25,38%	5057,09 52,16%								9695,00 100,00%
ruC4.01.000.0002										661,83 6,78%	2839,49 29,11%	4937,70 50,61%								9756,00 100,00%
ruC4.01.000.0003										582,4 5,21%	3340,5 29,88%	5941,1 53,14%								11181,0 100,00%
ruC4.01.000.0004										562,6 4,76%	3797,6 32,12%	6144,8 51,98%								11822,0 100,00%
ruC4.01.000.0005										545,0 4,11%	4420,0 33,31%	6986,0 52,65%								13268,0 100,00%

СКЛАДСКОЙ КОРПУС											Высота, м: 5.85		КС-3					
ОПИСАНИЕ: По типовому проекту 180 2 - 3 пролета											ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость стальных конструкций - 3.00 % / стоимость лестницы - 1.00 % ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление - 0.38%, вентиляция - 1.12%							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные											Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruC3.08.000.0045													Econom	РУБ. на 10 м3	24 425			
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБЫНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.08.000.0045	1702,4 6,97%		9511,4 38,94%	259,0 1,06%	2923,7 11,97%	2923,7 11,97%		740,0 3,03%	2923,7 11,97%	740,0 3,03%	1221,2 5,00%		366,3 1,50%	366,3 1,50%	747,4 3,06%			24425,0 100,00%

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

СКЛАД ХРАНЕНИЯ ЗАТАРЕННОГО САХАРА - ПЕСКА										Высота, м: 5.85		КС-2						
ОПИСАНИЕ: 1 пролет										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные								
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC3.08.000.0055												Econom	РУБ. на 10 м3	19 401				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБЫНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.08.000.0055	1537,3		4649,3	402,7	4063,1	2525,9		585,6	3477,6	1171,2	402,7				585,8			19401,0
	7,92%		23,96%	2,08%	20,94%	13,02%		3,02%	17,92%	6,04%	2,08%				3,02%			100,00%

КОРПУСА ПО ПРОИЗВОДСТВУ МЕБЕЛИ												Этажность: 1, Высота, м: 7.75				КС-2																			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные												ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ - Электроосвещение																							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ												ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ															
ruП3.03.000.0094												30000				Econom		РУБ. на 10 м3		30 075															
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ		КАРКАС		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА		СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБЫ		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ		КРОВЛЯ		ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ		ПРОЕМЫ		ПОЛЫ		ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА		ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ		ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ		ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ		ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ		ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ		СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ		ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruП3.03.000.0094		1203,4		3610,2		901,2		7820,1		2706,3				3308,0		3308,0		1203,4		1203,4				1923,8		1443,5		1203,4		240,1				30075,0	
		4,00%				12,00%		3,00%		26,00%		9,00%				11,00%		11,00%		4,00%		4,00%				6,40%		4,80%		4,00%		0,80%		100,00%	

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ										Этажность: 2, Высота, м: 4.4				КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Деревянные оштукатуренные / из гипсовых плит / из гипсобетонных плит / из железобетонных плит										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / деревянные / керамическая плитка ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.03.000.0006										до 10000				Ecoпот		РУБ. на 1 м3		9 013	
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.03.000.0006	812,52 9,01%		1621,04 17,99%	269,51 2,99%	901,05 10,00%	361,98 4,02%		901,05 10,00%	719,61 7,98%	719,61 7,98%	812,52 9,01%	1055,31 11,71%	317,73 3,53%	185,38 2,06%	216,50 2,40%	119,19 1,32%		9013,00 100,00%	

Увеличенные показатели стоимости

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2020

ТОРГОВО - РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ											Этажность: от 4 до 6, Высота, м: до 5.5					КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц											ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ - Включены пассажирские лифты								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.11.000.0050 ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный											от 95700 до 129250		от 17400 до 23500		*De Luxe	РУБ. на 1 м3		20 745	
ruO3.11.000.0051 ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный											от 95700 до 129250		от 17400 до 23500		*Premium	РУБ. на 1 м3		16 773	
ruO3.11.000.0052 ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный											от 95700 до 129250		от 17400 до 23500		*Standard	РУБ. на 1 м3		12 971	
ruO3.11.000.0053 ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный											от 95700 до 129250		от 17400 до 23500		*Econom	РУБ. на 1 м3		9 018	
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБЬИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruO3.11.000.0050	1321,6 6,37%	353,8 1,71%	1314,3 6,34%	599,9 2,89%	893,8 4,31%	3476,7 16,76%		944,8 4,55%	1320,7 6,37%	2478,6 11,95%	584,9 2,82%	1101,3 5,31%	2165,6 10,44%	406,3 1,96%	3109,0 14,99%	85,4 0,41%	588,5 2,84%	20745,0 100,00%	
ruO3.11.000.0051	1321,6 7,88%	353,8 2,11%	1314,3 7,84%	359,9 2,15%	893,8 5,33%	1738,2 10,36%		629,9 3,76%	825,4 4,92%	1858,9 11,08%	584,9 3,49%	1027,8 6,13%	2165,6 12,91%	348,3 2,08%	2776,8 16,56%	53,3 0,32%	520,6 3,10%	16773,0 100,00%	
ruO3.11.000.0052	1321,6 10,19%	353,8 2,73%	1314,3 10,13%	299,9 2,31%	893,8 6,89%	869,1 6,70%		314,9 2,43%	660,3 5,09%	1239,3 9,55%	584,9 4,51%	734,2 5,66%	1443,7 11,13%	232,2 1,79%	2221,5 17,13%	34,9 0,27%	452,7 3,49%	12971,0 100,00%	
ruO3.11.000.0053	1179,99 13,08%	315,90 3,50%	876,18 9,72%	239,95 2,66%	744,80 8,26%	579,38 6,42%		125,96 1,40%	440,22 4,88%	708,15 7,85%	389,92 4,32%	489,44 5,43%	962,47 10,67%	154,79 1,72%	1481,17 16,42%	27,89 0,31%	301,79 3,35%	9018,00 100,00%	

Садовый дом, мансардный по типовому проекту 181 - 115 - 214.89 (без подвала)										Этажность: 1.5, Высота, м: 2.5				КС-7																					
ОПИСАНИЕ: Количество квартир: 1 в том числе по типам 4к., 1 шт Средняя общая площадь, м2: 79.00 Средняя площадь кухни, м2: 6.37 Площадь балконов и лоджий, м2: 19.46 КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные / каркасно - обшивные										СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Брусовые / деревянные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПРОЕМЫ - Окна - деревянные. Двери - щитовые ПОЛЫ - Деревянные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Простая																									
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3		ПЛОЩАДЬ, м2		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ																	
ruЖЗ.04.001.2076										257		105		Minimum		РУБ. на 1 м2		12 953																	
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ		КАРКАС		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА		СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХАБЬИНЫ		ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ		КРОВЛЯ		ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ		ПРОЕМЫ		ПОЛЫ		ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА		ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ		ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ		ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ		ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ		ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ		СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ		ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
ruЖЗ.04.001.2076		1282,9		2581,9		286,6		2173,0		1972,4		308,0		1842,4		1282,9		904,2		294,1						17,2		7,4						12953,0	
		9,90%		19,93%		2,21%		16,78%		15,23%		2,38%		14,22%		9,90%		6,98%		2,27%						0,13%		0,06%						100,00%	

строительства

Жилой дом, индивидуальный с мансардой (Без подвала)										Этажность: 1.5, Высота, м: 2.7				КС-1			
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные										ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Облицовка лицевым кирпичом							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruЖЗ.02.002.0620										от 815 до 945	от 301 до 350	De Luxe	РУБ. на 1 м2	62 755			
ruЖЗ.02.002.0621										от 815 до 945	от 301 до 350	Premium	РУБ. на 1 м2	42 115			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДМАН	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРИШНЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВ	ООО ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
3797,3 6,05%		7804,0 12,44%	4268,6 6,80%	11732,2 18,70%	1396,7 2,23%	1894,3 3,02%	8520,8 10,39%	2908,6 4,63%	8867,2 14,13%			5071,7 8,08%	2278,4 3,63%	5220,1 8,32%	995,1 1,59%		62755,0 100,00%
2548,3 4,06%		5237,3 8,44%	2864,7 4,60%	7873,7 12,44%	937,3 1,50%	1271,2 2,03%	4376,1 7,01%	1952,0 3,09%	5950,8 9,49%			3493,6 5,58%	1529,0 2,46%	3503,2 5,58%	667,8 1,07%		42115,0 100,00%

Жилые дома
Укрупненные показатели стоимости

СКЛАДЫ ОРУДИЙ ЛОВА И СЕТЕМАТЕРИАЛОВ

СКЛАД ОРУДИЙ ЛОВА И СЕТЕМАТЕРИАЛОВ										Этажность: 4			КС-1				
ОПИСАНИЕ: С пристройкой										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Железобетонные сборные КРОВЛЯ - Минераловатные плиты / четыре слоя рулонная - > а - теплоизоляция кровли - керамзит ПОЛЫ - Керамические / бетонные, дощатые							
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные сваи КАРКАС - Сборный железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Армокирпичные																	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ruA3.04.023.0294											1800	Econom	РУБ. на 1 м2	12 743			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБЛЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДМАН	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРИШНЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВ	ООО ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
2931,6 23,01%	2293,6 18,00%	1911,3 15,00%	127,4 1,00%	2548,4 20,00%	382,3 3,00%		892,0 7,00%	764,5 6,00%	382,3 3,00%	254,8 2,00%				254,8 2,00%			12743,0 100,00%

СКЛАД ОРУДИЙ ЛОВА										Этажность: 1				КС-2				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / бутовый КАРКАС - Деревянный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / бетонные блоки										КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Глинобитные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruA3.04.023.0297											*300	Econom	РУБ. на 1 м2	11 642				
ruA3.04.023.0298											*500	Econom	РУБ. на 1 м2	10 594				
	ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕН- НИЕ, ПЕРЕ- ГОРОДКИ, САНТЕХКА- БЛЫ	ПЕРЕ- КРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДМАН	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУ- ТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУК- ТИВ	ООО- ВОССТАНОВИ- ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИ- ЛЯЦИЯ И КОНДИЦИО- НИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБ- ЖЕНИЕ И КАНАЛИЗА- ЦИЯ	ЭЛЕКТРО- ОСНАБЖЕ- НИЕ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	СЛАБО- ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВА- НИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruA3.04.023.0297	1746,2	436,6	2473,8	116,4		3376,7		814,9	688,5	814,9	931,3				232,8			11642,0
	15,00%	3,75%	21,25%	1,00%		29,00%		7,00%	6,00%	7,00%	8,00%				2,00%			100,00%
ruA3.04.023.0298	1480,1	397,5	2252,3	105,3		3387,5		742,8	532,2	637,5	848,2				210,8			10594,0
	13,97%	3,75%	21,26%	0,99%		31,98%		7,01%	5,02%	6,02%	8,01%				1,99%			100,00%

Здания и сооружения агропромышленности

Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЖИЛЫЕ ДОМА 2014

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на 01.01.2014

ВЕРАНДЫ ОСТЕКЛЕННЫЕ												Этажность: 2		КС-7				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:												ПОЛЫ — Деревянные окрашенные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Масляная окраска ПРОЧЕЕ — Крыльца деревянные с боковым ограждением. Отмостка из цементного раствора по щебню ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Открытая проводка проводом на роликах / навесной патрон / выключатель ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Масляной окраска стен по дереву						
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ												ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
Ж4.05.000.0092	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Рубленые из бревен диаметром до 200 мм													Econom	руб на 1 м²	12 332		
Ж4.05.000.0093	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Каркасно-обшивные с двусторонней обшивкой и без утеплителя													Econom	руб на 1 м²	7 731		
Ж4.05.000.0094	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Каркасно-обшивные с односторонней обшивкой													Econom	руб на 1 м²	6 626		
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
Ж4.05.000.0092	986,6		3083,0		1233,2	863,3		2836,4	1603,2	1356,5	246,6				123,3			12332,2
	8,00%		25,00%		10,00%	7,00%		23,00%	13,00%	11,00%	2,00%				1,00%			100,00%
Ж4.05.000.0093	850,37		1314,20		927,67	695,75		1932,64	1159,58	541,14	231,92				77,31			7730,60
	11,00%		17,00%		12,00%	9,00%		25,00%	15,00%	7,00%	3,00%				1,00%			100,00%

521

СКЛАД СЕТЕМАТЕРИАЛОВ ДЕРЕВЯННЫЙ										Этажность: 1, Высота, м: 5.85				КС-7				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Деревянные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Деревянные										КРОВЛЯ - Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПОЛЫ - Глинобитные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC3.18.000.0098										*150		Econom	РУБ. на 1 м2	8 159				
ruC3.18.000.0099										*300		Econom	РУБ. на 1 м2	6 698				
ruC3.18.000.0100										*450		Econom	РУБ. на 1 м2	6 550				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC3.18.000.0098	1059,61 12,99%		2775,20 34,01%	82,30 1,01%		1306,52 16,01%		1059,61 12,99%	1306,52 16,01%	82,30 1,01%	243,47 2,98%				243,47 2,98%			8159,00 100,00%
ruC3.18.000.0099	936,17 13,98%		2140,63 31,96%	68,58 1,02%		1004,75 15,00%		871,01 13,00%	1203,66 17,97%	68,58 1,02%	202,31 3,02%				202,31 3,02%			6698,00 100,00%
ruC3.18.000.0100	984,18 15,03%		2225,83 33,98%	65,16 0,99%		1114,49 17,02%		720,12 10,99%	1049,32 16,02%	65,16 0,99%	195,44 2,98%				130,30 1,99%			6550,00 100,00%

АНГАР АРОЧНОГО ТИПА ДЛИНОЙ 30 м (Неутепленный)										Этажность: 1, Разной высоты		КС-11						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Монолитный железобетонный КАРКАС - Металлический / грунтованный / маркированный наружных поверхностей обмазочная - битумная										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Оцинкованные (профлист зигзагообразный) КРОВЛЯ - Оцинкованная (профлист зигзагообразный) ПОЛЫ - Бетонные								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruC4.01.000.0043 Высота, м: 3.5 8 × 4.50 м										*848	*240	Econom	РУБ. на 1 м2	8 515				
ruC4.01.000.0044 Высота, м: 4.7 12 × 6.00 м										*1696	*360	Econom	РУБ. на 1 м2	8 453				
ruC4.01.000.0045 Высота, м: 5.9 15 × 7.50 м										*2649	*450	Econom	РУБ. на 1 м2	9 389				
ruC4.01.000.0046 Высота, м: 6.3 16 × 8.00 м										*3014	*480	Econom	РУБ. на 1 м2	10 318				
ruC4.01.000.0047 Высота, м: 6.7 17 × 8.50 м										*3403	*510	Econom	РУБ. на 1 м2	11 534				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ Внутренние, перегородки, сантехкабины	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	Внутренняя отделка	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruC4.01.000.0043	754,48	2111,50	4332,04						1262,70					54,28				8515,00
	8,86%	24,80%	50,88%						14,83%					0,64%				100,00%
ruC4.01.000.0044	555,35	2391,32	4188,69						1262,76					54,28				8453,00
	6,58%	28,29%	49,55%						14,94%					0,64%				100,00%

БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ										Этажность: от 1 до 2, Высота, м: 4.4		КС-1						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутаобетонный / бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные / естественный камень / бетонные блоки / железобетонные										ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Железная, асбоцементная и черепичная ПОЛЫ - Деревянные								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruO3.06.000.0018										*до 1000		Econom	РУБ. на 1 м3	9 142				
ruO3.06.000.0019										*до 2000		Econom	РУБ. на 1 м3	8 346				
ruO3.06.000.0020										*до 3000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 949				
ruO3.06.000.0021										*до 5000		Econom	РУБ. на 1 м3	7 203				
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДКОИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.06.000.0018	459,28		2562,10	1369,10	366,38		914,21	821,28	459,28			273,90	1086,44	189,74	525,47	114,82		9142,00
	5,02%		28,03%	14,98%	4,01%		10,00%	8,98%	5,02%			3,00%	11,88%	2,08%	5,75%	1,26%		100,00%
ruO3.06.000.0019	415,03		2336,24	1254,29	335,69		834,44	750,73	415,03			251,55	993,51	176,61	476,82	106,06		8346,00
	4,97%		27,99%	15,03%	4,02%		10,00%	9,00%	4,97%			3,01%	11,90%	2,12%	5,71%	1,27%		100,00%
ruO3.06.000.0020	397,48		2225,90	1192,50	317,73		795,00	715,23	397,48			238,40	944,88	167,84	454,90	101,66		7949,00
	5,00%		28,00%	15,00%	4,00%		10,00%	9,00%	5,00%			3,00%	11,89%	2,11%	5,72%	1,28%		100,00%
ruO3.06.000.0021	361,98		2014,12	1077,67	287,05		719,61	649,05	361,98			216,50	856,79	150,32	415,03	92,90		7203,00
	5,03%		27,96%	14,96%	3,99%		9,99%	9,01%	5,03%			3,01%	11,89%	2,09%	5,76%	1,29%		100,00%

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

ЖИЛЫЕ ДОМА С ПОДВАЛОМ										Этажность: 4 • Высота, м: 2,7		КС-1					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:										ПОЛЫ — Деревянные ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ — Отопление центральное ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ — Горячее водоснабжение с ваннами, водопровод, канализация ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Электроосвещение СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ — Радио / телефон							
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Гипсолитовые ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные КРОВЛЯ — Деревянная с покрытием этернитом										Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ЖЗ.02.001.0340										до 15000	до 5555	*Economy	руб на 1 м³	6 465			
ЖЗ.02.001.0341										до 15000	до 5555	*Minimum	руб на 1 м³	5 463			
ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ЖЗ.02.001.0340	581,84 9,00%		620,31 9,59%	930,47 14,39%	646,76 10,00%	64,92 1,00%	240,00 3,71%	581,85 9,00%	776,59 12,01%	1228,60 19,00%	147,10 2,28%	141,85 2,19%	317,36 4,91%	141,85 2,19%	45,68 0,71%		6465,13 100,00%
ЖЗ.02.001.0341	601,07 11,00%		589,05 10,78%	884,78 16,20%	601,07 11,00%	55,29 1,01%	237,01 4,34%	601,07 11,00%	326,98 5,99%	819,86 15,01%	145,26 2,66%	137,03 2,51%	288,52 5,28%	137,03 2,51%	38,45 0,70%		5462,51 100,00%

Жилые дома
Укрупненные показатели стоим

САРАИ

САРАИ КАМЕННЫЕ												Этажность: 1		КС-2																					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Деревянные КРОВЛЯ — Деревянные стропила / обрешетка из досок / волнистые асбоцементные листы ПРОЕМЫ — Окна — одинарные глухие / окрашены. Двери (ворота) — простые в наконечник / окрашены Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.												ПОЛЫ — Деревянные ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Штукатурка / окраска известковая ПРОЧЕЕ — Отмостка из щебня ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ — Открытая проводка проводом на роликах ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Штукатурка																							
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ												ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС		ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ															
Ж4.35.000.0454												до 50				Economy		руб на 1 м³		5 281															
Ж4.35.000.0455												до 50				Economy		руб на 1 м³		5 003															
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ		КАРКАС		СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА		СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ		ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ		КРОВЛЯ		ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ		ПРОЕМЫ		ПОЛЫ		ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА		ПРОЧЕЕ КОНСТРУКЦИИ		ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬОТЫ		ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ		ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ		ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ		СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ		ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ		ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	
Ж4.35.000.0454		1161,74 22,00%		1637,00 31,00%		52,81 1,00%		422,45 8,00%		739,29 14,00%				316,84 6,00%		633,67 12,00%		158,41 3,00%		52,81 1,00%								105,60 2,00%				5280,60 100,00%			
Ж4.35.000.0455		1050,56 21,00%		1450,78 29,00%		50,01 1,00%		400,21 8,00%		700,38 14,00%				250,13 5,00%		600,32 12,00%		350,18 7,00%		50,01 1,00%								100,05 2,00%				5002,65 100,00%			

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,058	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,260	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,578
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,967	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,453	Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,608
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,287	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,780	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	165,819	1,780	136,406	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,148	4,143	Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких сте- новых блоков	железобетона		панелей "сэнд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалах
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Южный федеральный округ										
Республика Крым	0,963	0,838	0,844	0,980	0,807	0,816	0,800	0,827	0,899	0,892
г. Севастополь	1,003	0,856	0,870	0,974	0,824	0,825	0,810	0,837	0,912	0,907
Республика Адыгея (Адыгея)	0,943	0,725	0,810	0,819	0,737	0,757	0,750	0,776	0,769	0,908
Республика Дагестан	0,793	0,526	0,625	0,743	0,642	0,683	0,665	0,709	0,706	0,815
Республика Ингушетия	0,648	0,555	0,507	0,740	0,542	0,589	0,572	0,612	0,637	0,692
Республика Калмыкия	0,841	0,709	0,724	0,865	0,702	0,721	0,724	0,791	0,709	0,803
Республика Северная Осетия - Алания	0,601	0,541	0,484	0,677	0,519	0,559	0,556	0,616	0,592	0,634
Ростовская область	0,834	0,781	0,758	0,917	0,765	0,798	0,788	0,790	0,774	0,831
Ставропольский край	0,771	0,705	0,695	0,750	0,707	0,737	0,731	0,747	0,811	0,795
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	0,876	0,766	0,760	0,775	0,793	0,809	0,812	0,831	0,844	0,839
Нижегородская область	0,755	0,679	0,622	0,697	0,644	0,693	0,686	0,709	0,720	0,737
Оренбургская область	0,813	0,728	0,748	0,768	0,752	0,794	0,778	0,807	0,783	0,789
Пензенская область	0,872	0,789	0,804	0,747	0,795	0,835	0,814	0,841	0,825	0,830
Пермский край *	0,814	0,763	0,744	0,749	0,772	0,808	0,804	0,819	0,787	0,855
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,814	0,763	0,744	0,749	0,772	0,808	0,804	0,819	0,787	0,855
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,855	0,801	0,781	0,786	0,811	0,848	0,845	0,860	0,826	0,897
Республика Башкортостан	0,750	0,659	0,677	0,585	0,703	0,719	0,735	0,751	0,771	0,757
Республика Марий Эл	0,823	0,673	0,711	0,730	0,698	0,724	0,724	0,737	0,748	0,760
Республика Мордовия	0,818	0,712	0,728	0,785	0,739	0,767	0,765	0,789	0,799	0,801
Республика Татарстан (Татарстан)	0,849	0,784	0,795	0,773	0,800	0,825	0,828	0,843	0,829	0,826

Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Печать страницы

<https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0.20.221.0001>

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

221

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ	
	натур- ных мате- риалов и бетона	поли- стилена, поливин- илхлори- да и прочих пласт- масс	моно- литного железо- бетона	сборного железо- бетона	кон- струк- ционной стали	сталь- ных труб	древе- сины	кабелей и прово- дов	благоус- тройство прилега- ющей тер- ритории (озеле- нение)	культур- техни- ческие работы и рекуль- тивация
	Класс конструктивных систем									
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-17
Южный федеральный округ										
Республика Крым	0,760	0,824	0,955	0,766	0,844	0,817	0,892	0,730	0,794	0,543
г. Севастополь	0,768	0,838	0,977	0,776	0,846	0,835	0,907	0,735	0,806	0,543
Республика Адыгея (Адыгея)	0,690	0,705	0,849	0,719	0,853	0,730	0,908	0,722	0,597	0,483
Республика Дагестан	0,650	0,602	0,759	0,634	0,776	0,646	0,815	0,616	0,493	0,363
Республика Ингушетия	0,513	0,487	0,686	0,549	0,715	0,559	0,692	0,499	0,344	0,219
Республика Калмыкия	0,683	0,630	0,831	0,709	0,811	0,695	0,803	0,663	0,596	0,450
Республика Северная Осетия - Алания	0,492	0,464	0,641	0,530	0,728	0,553	0,634	0,509	0,342	0,230
Ростовская область	0,780	0,759	0,845	0,757	0,865	0,766	0,831	0,726	0,633	0,559
Ставропольский край	0,674	0,674	0,749	0,740	0,839	0,758	0,795	0,728	0,580	0,528
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	0,798	0,748	0,876	0,788	0,864	0,786	0,839	0,775	0,719	0,557
Нижегородская область	0,654	0,622	0,752	0,652	0,813	0,712	0,737	0,628	0,578	0,419
Оренбургская область	0,755	0,747	0,839	0,738	0,864	0,764	0,789	0,748	0,649	0,537
Пензенская область	0,790	0,785	0,848	0,777	0,880	0,816	0,830	0,787	0,700	0,585
Пермский край *	0,753	0,750	0,807	0,794	0,896	0,787	0,855	0,762	0,668	0,576
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,753	0,750	0,807	0,794	0,896	0,787	0,855	0,762	0,668	0,576
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,790	0,788	0,847	0,833	0,941	0,826	0,897	0,800	0,701	0,605
Республика Башкортостан	0,688	0,667	0,755	0,718	0,839	0,703	0,757	0,665	0,643	0,531
Республика Марий Эл	0,681	0,655	0,786	0,687	0,828	0,710	0,760	0,677	0,575	0,454
Республика Мордовия	0,726	0,706	0,798	0,736	0,880	0,761	0,801	0,759	0,663	0,548
Республика Татарстан (Татарстан)	0,772	0,800	0,850	0,799	0,920	0,803	0,826	0,777	0,736	0,642

Региональные
коэффициенты
КО-ИНВЕСТ

Участок 5 сот. (промназначения) 9 990 000 Р

1 998 000 Р за сотку

8 912 071-87-12

Написать сообщение

Спросите у продавца

Задать вопрос

Еще вопросы?

Еще вопросы?

Еще вопросы?

Об участке

Площадь: 5 сот

Расположение

Республика Татарстан, Казань, 3-й Заречный ул., 3

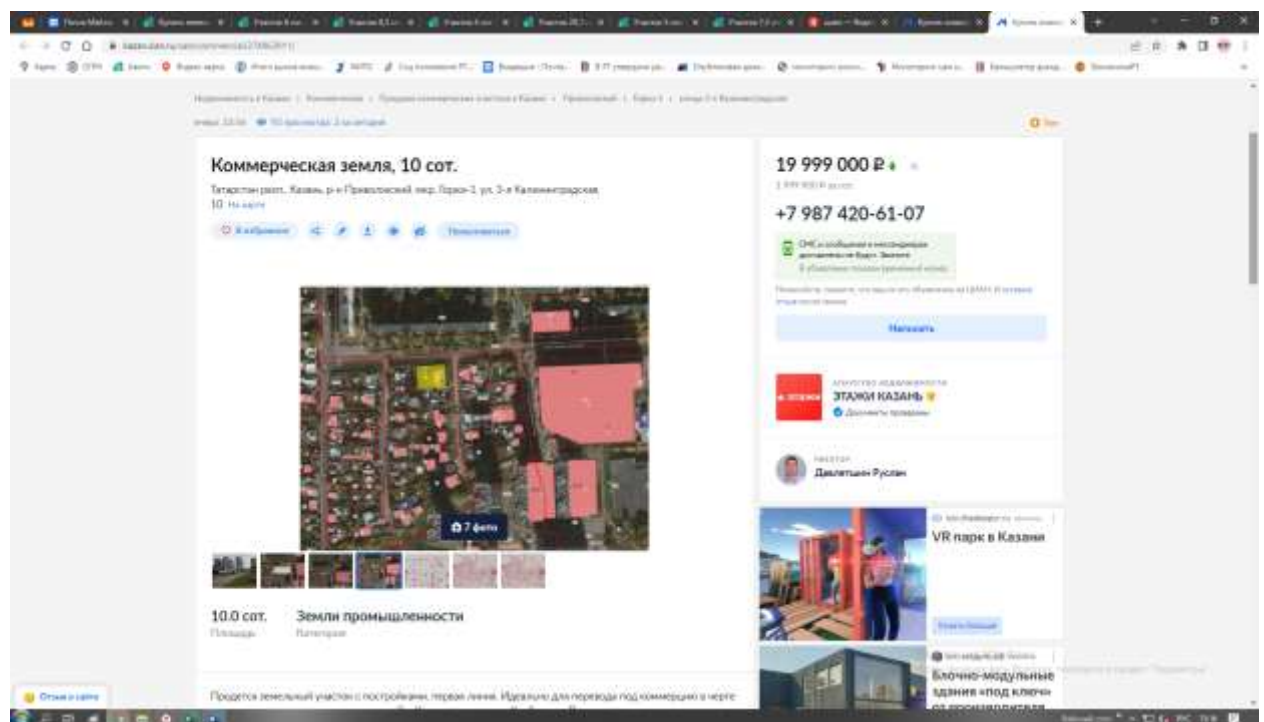
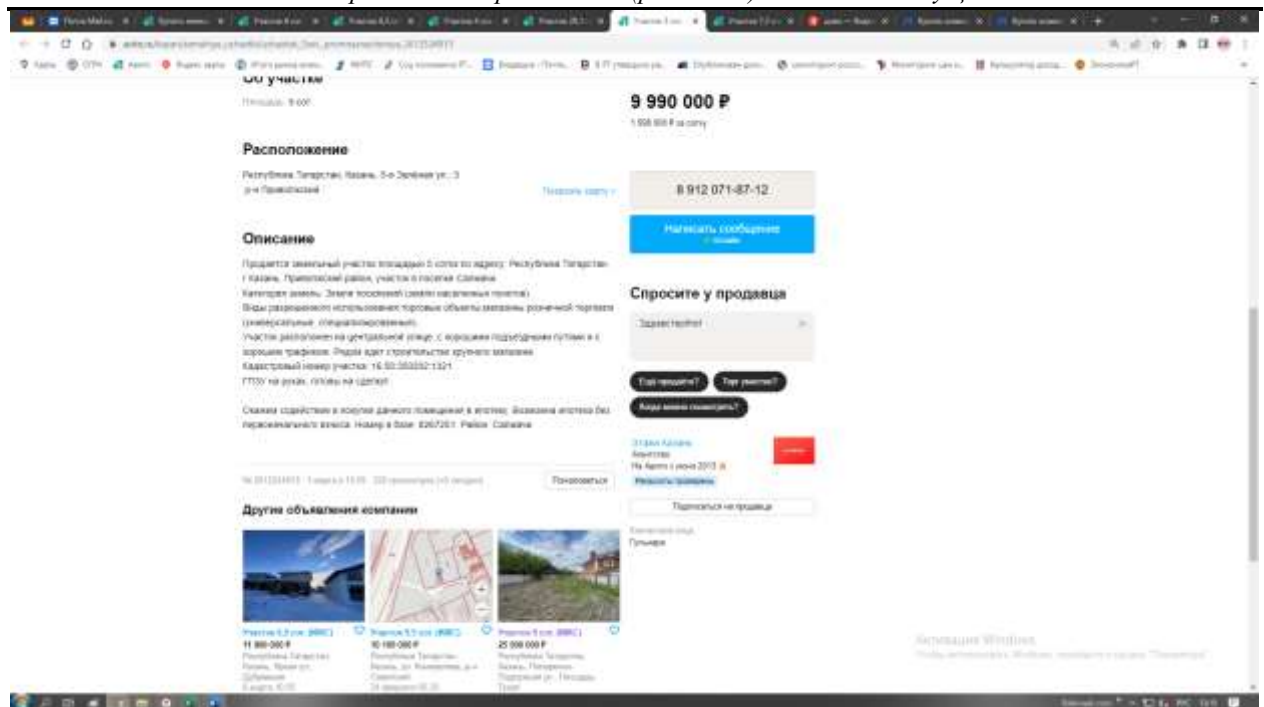
Просмотреть фото

Галерея

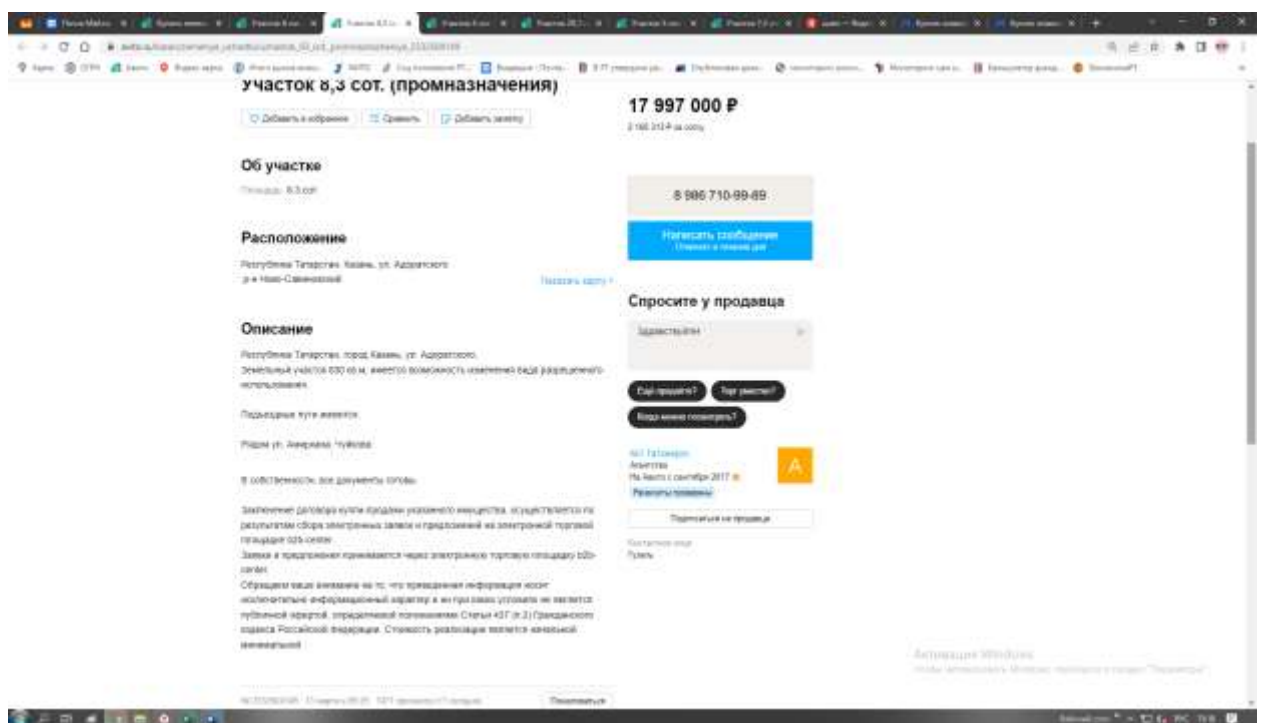
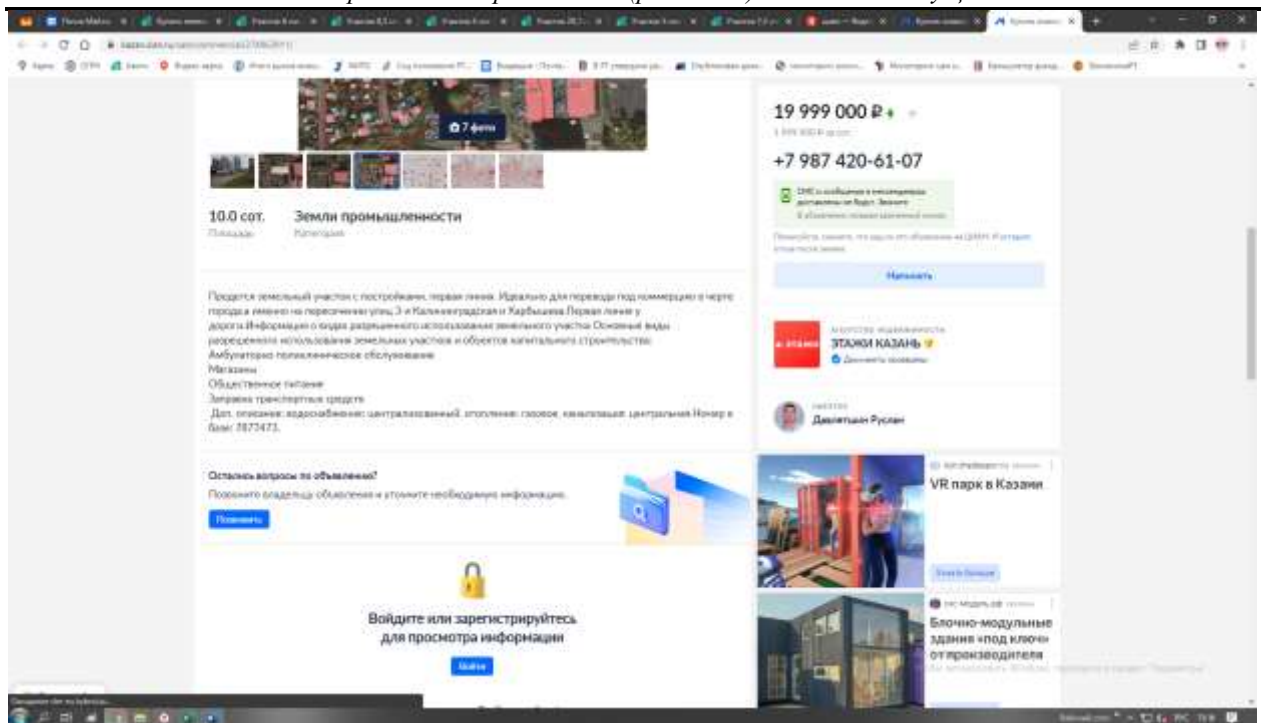
Активация Windows

Windows не активирован. Некоторые функции могут быть ограничены.

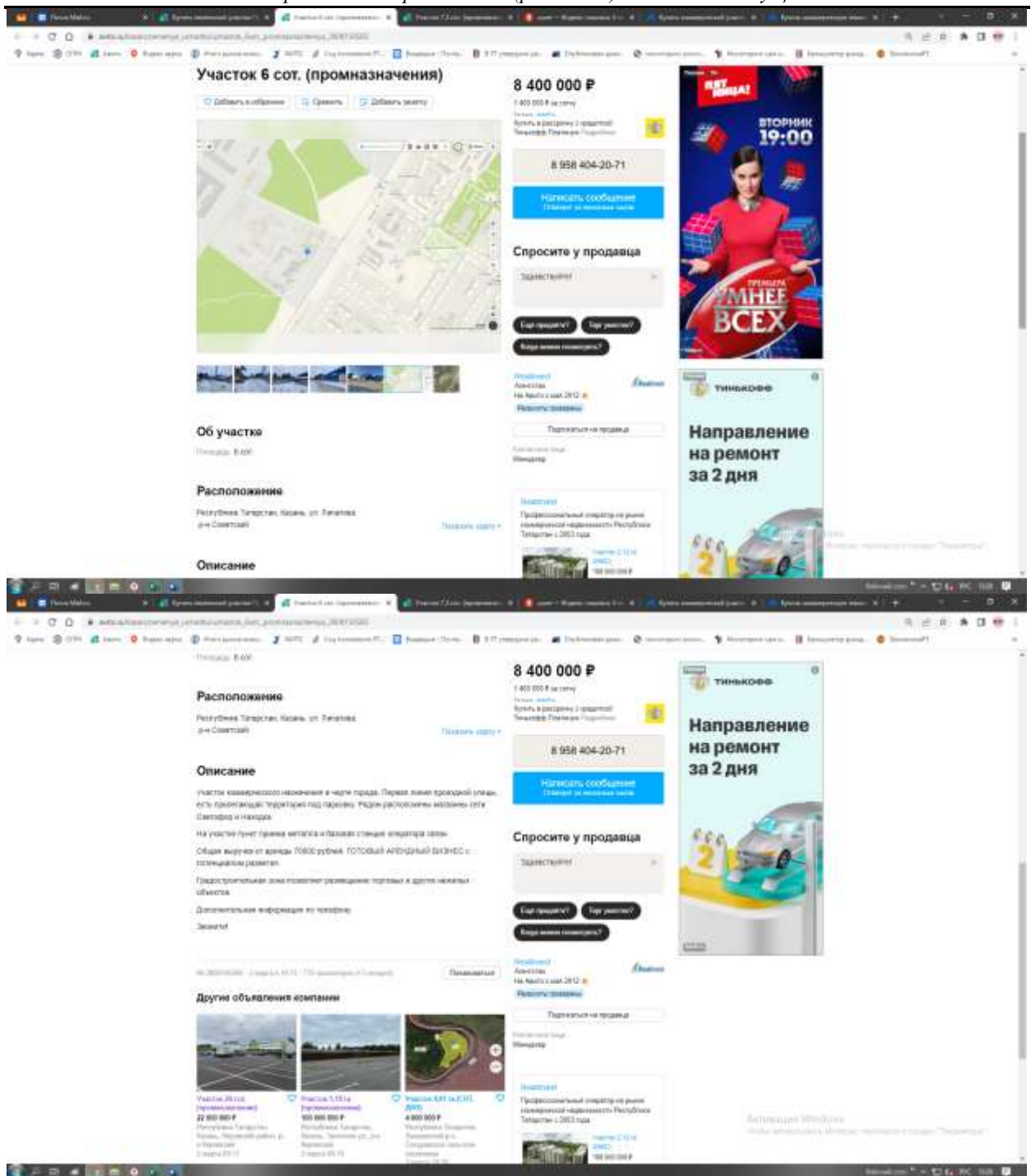
Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



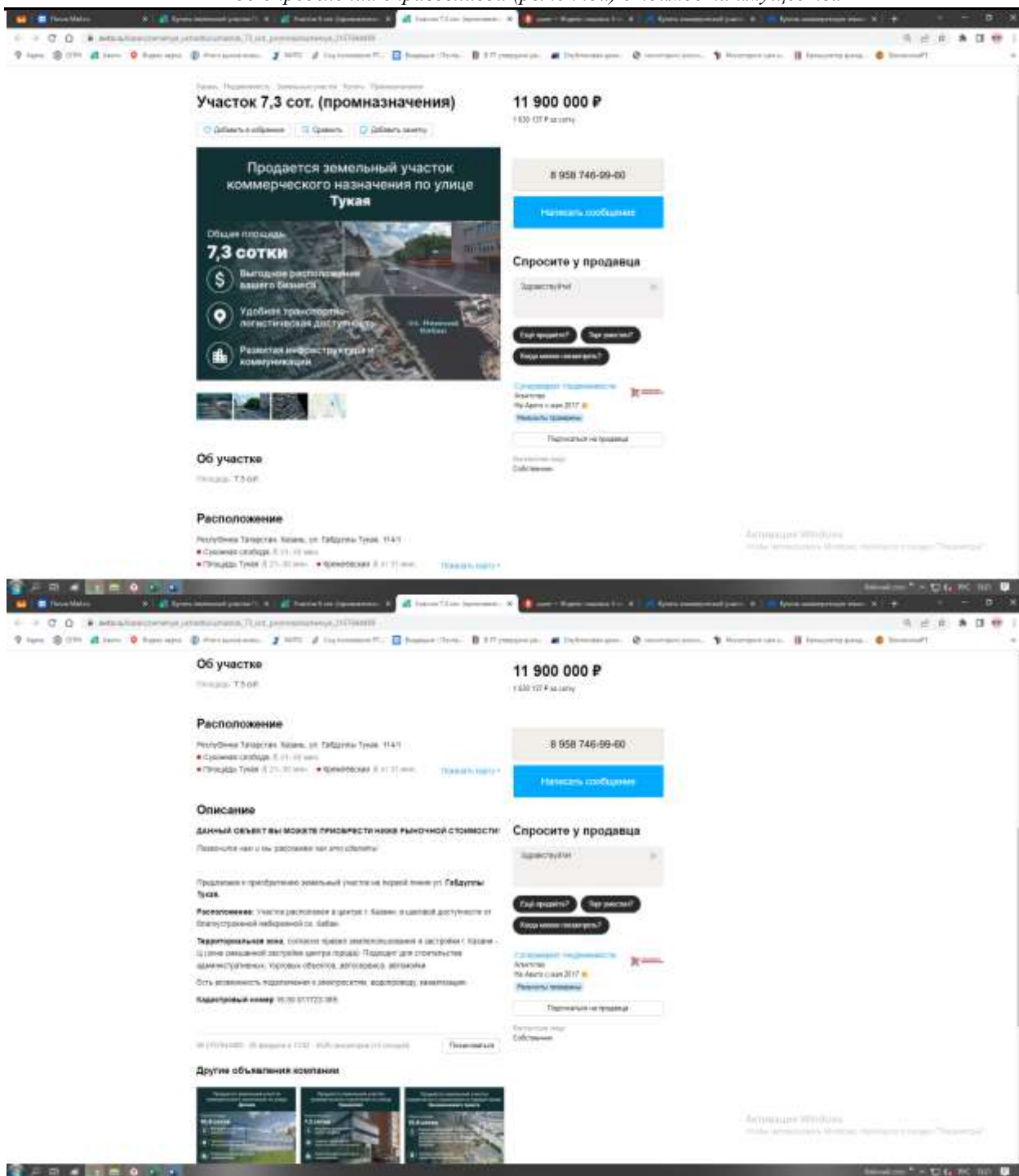
Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



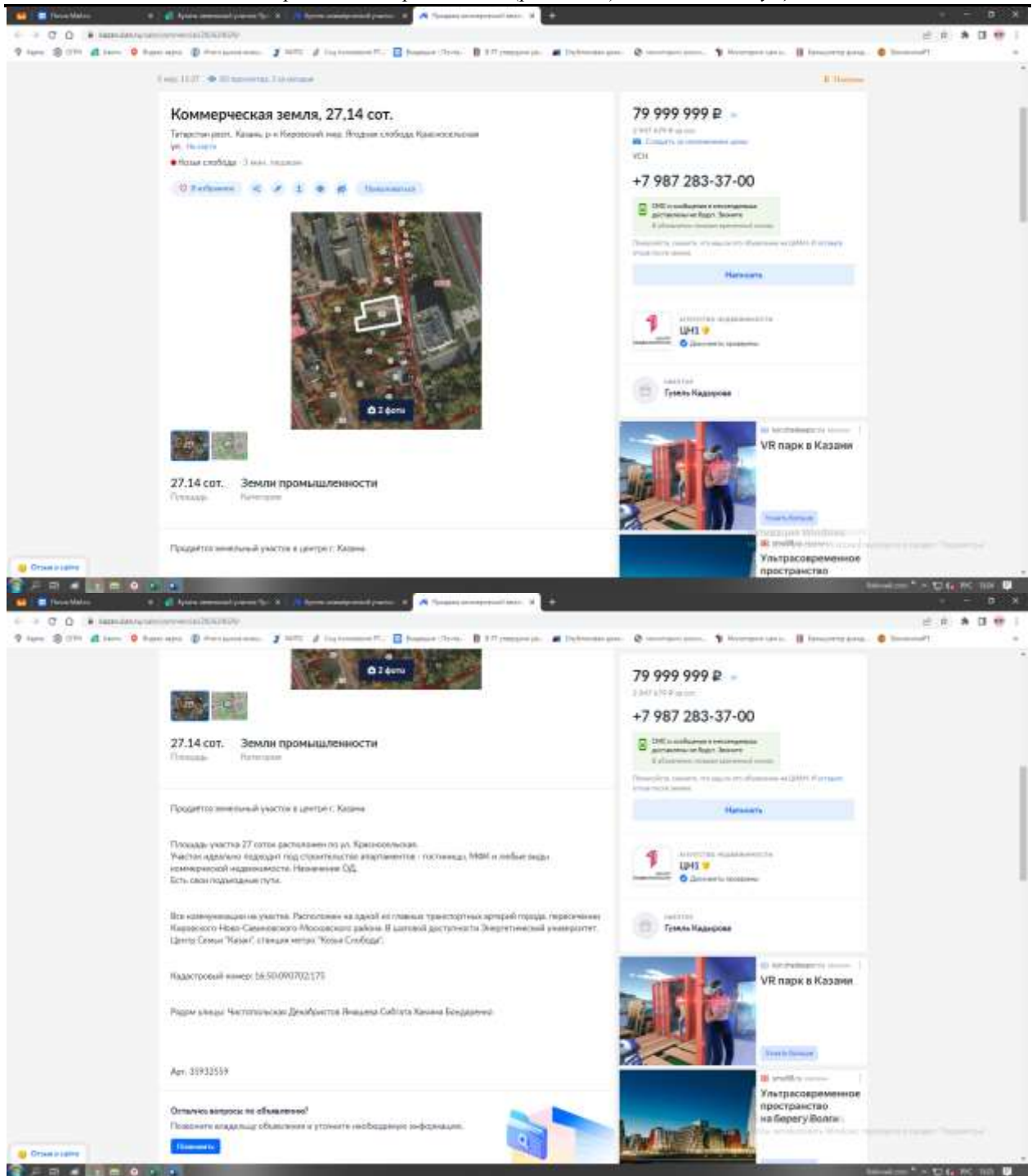
Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



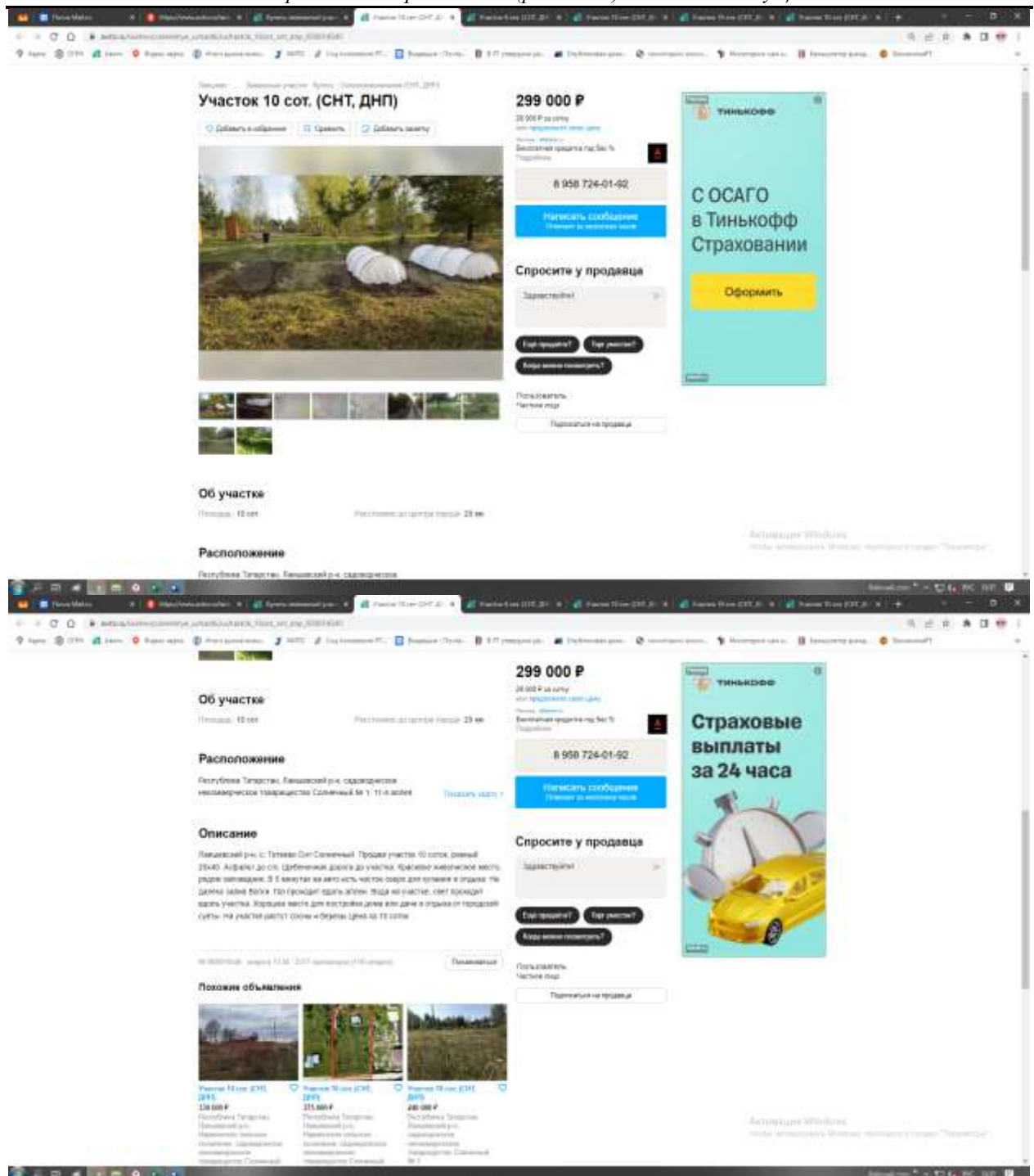
Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



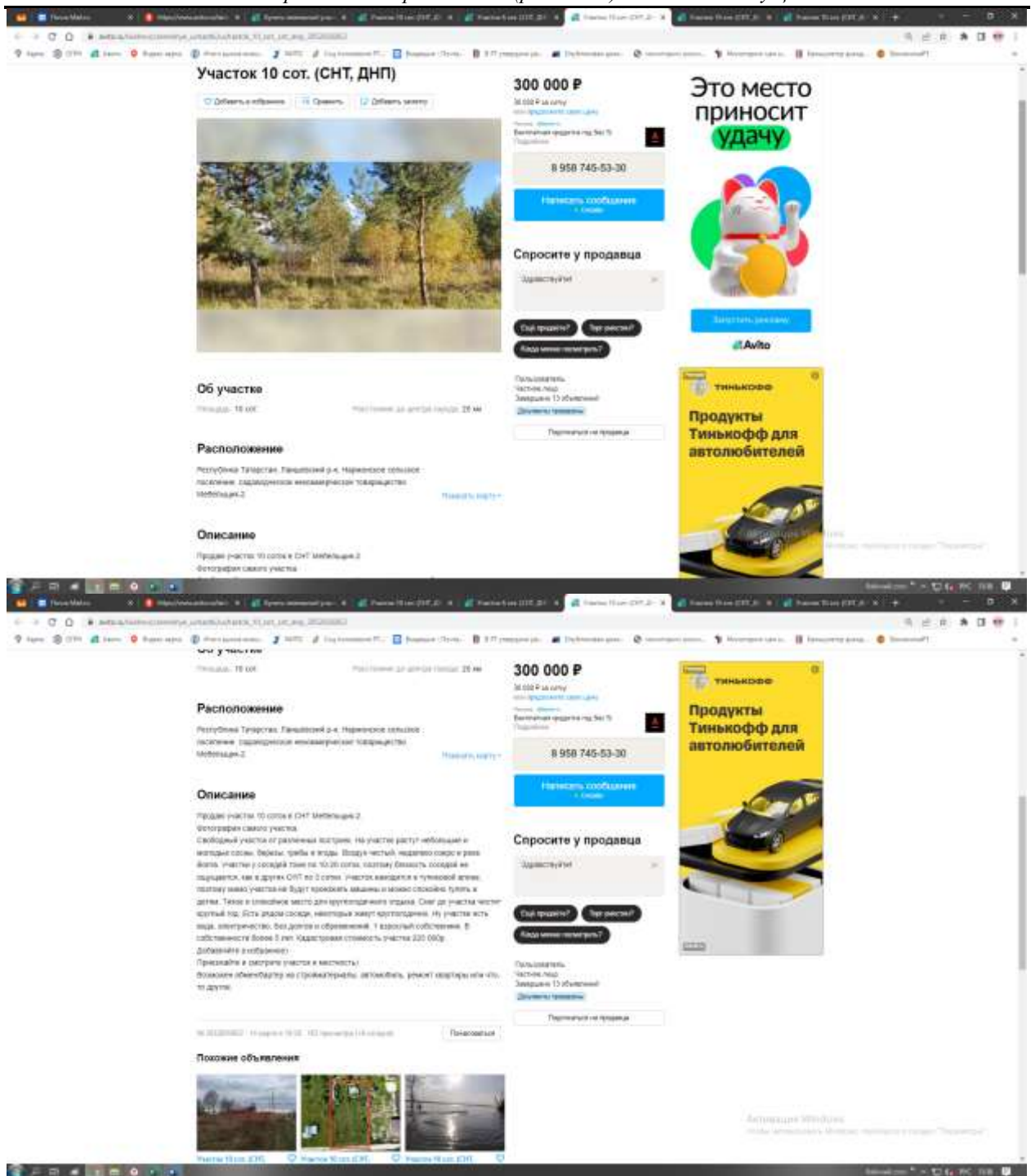
*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



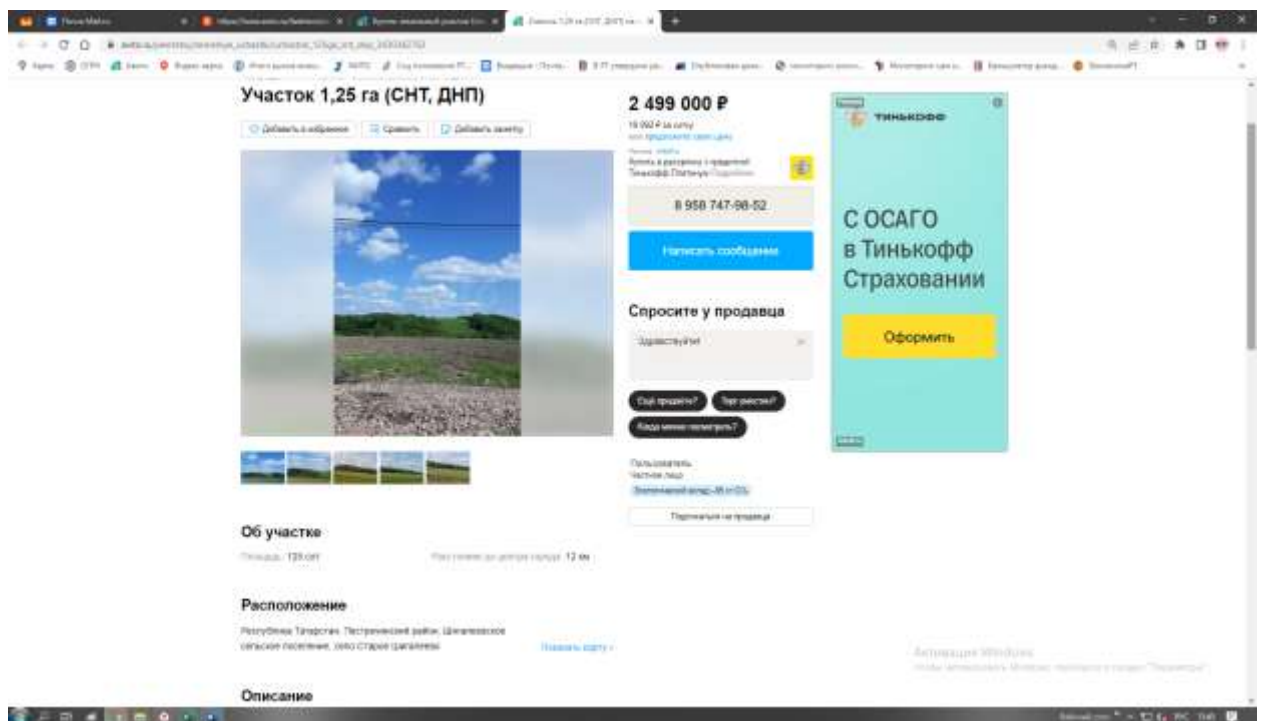
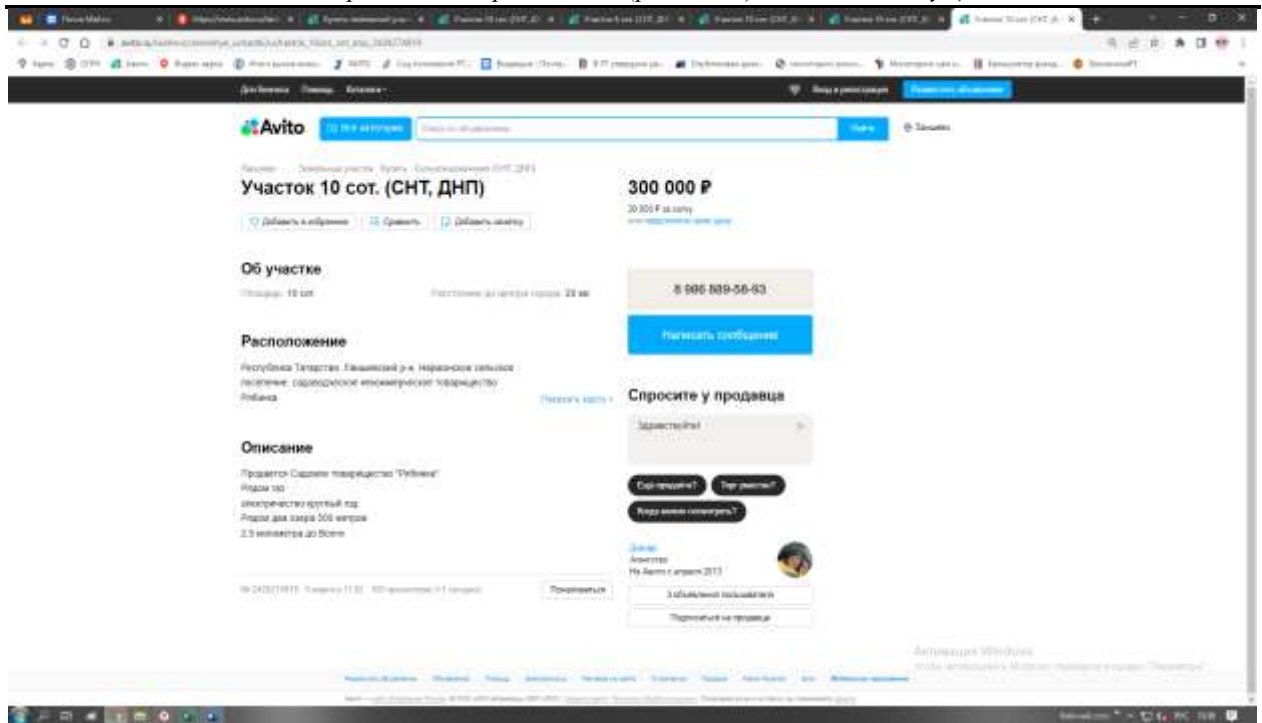
Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



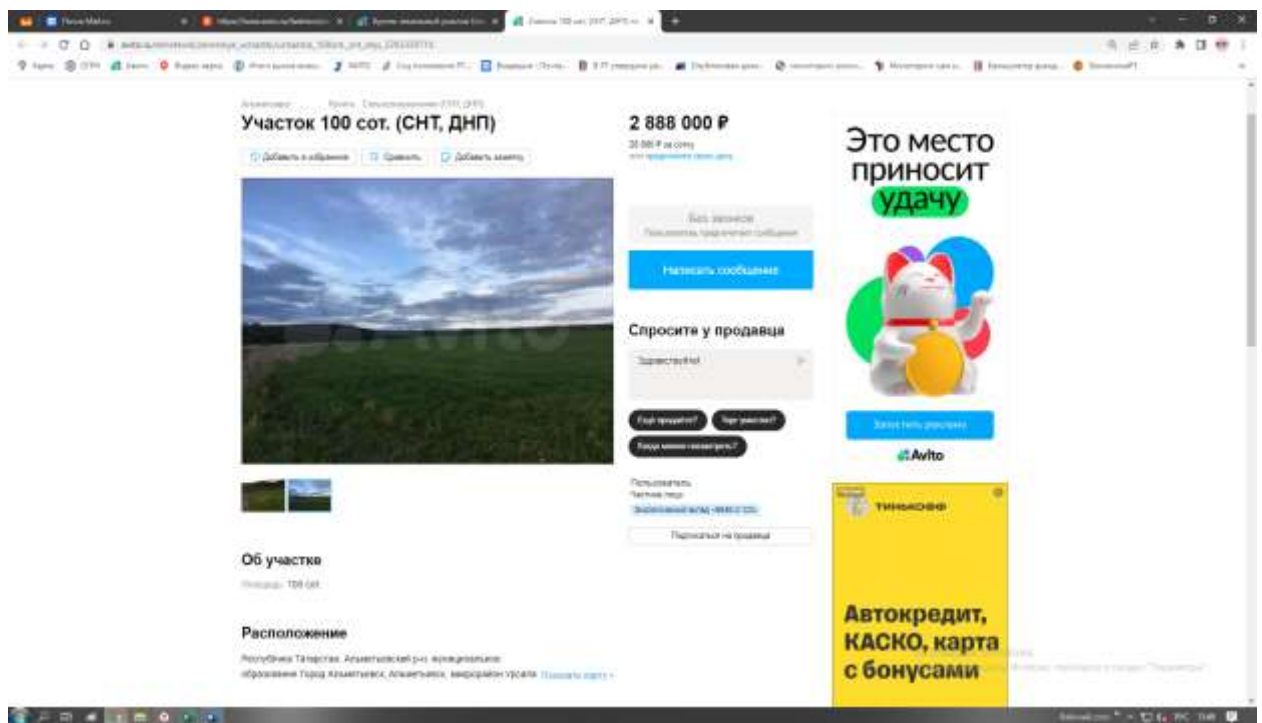
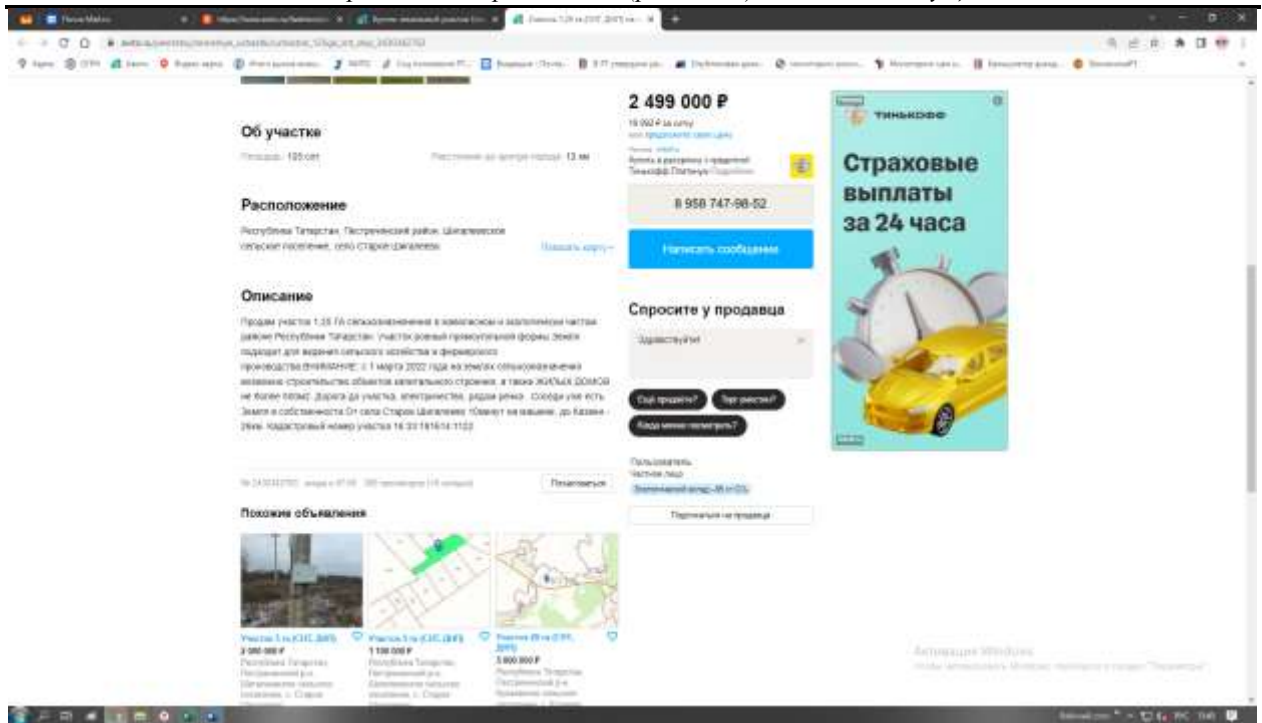
*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



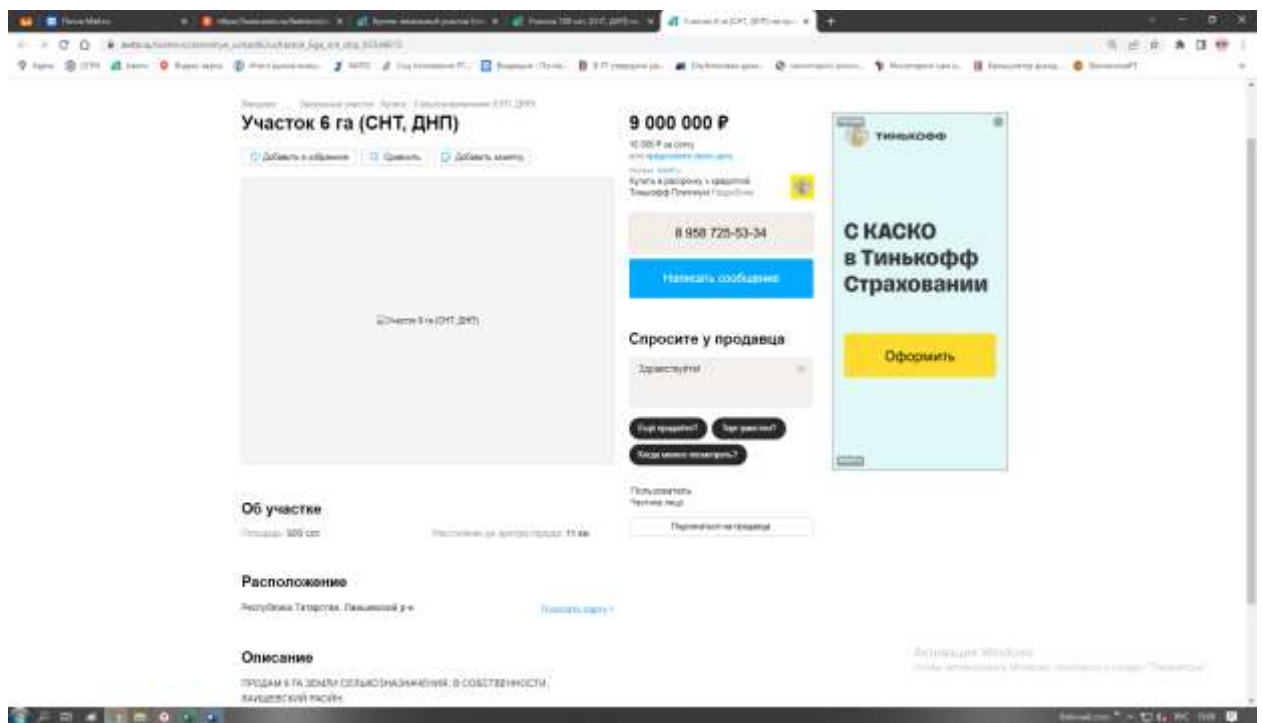
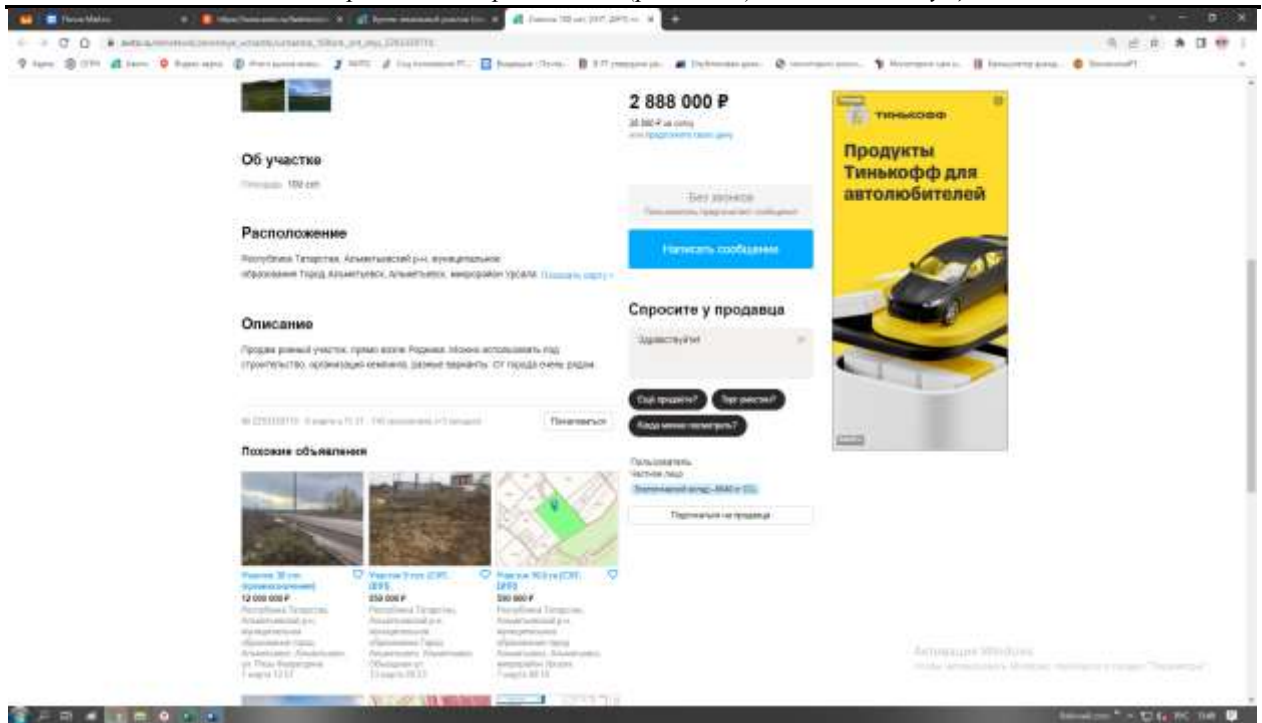
Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



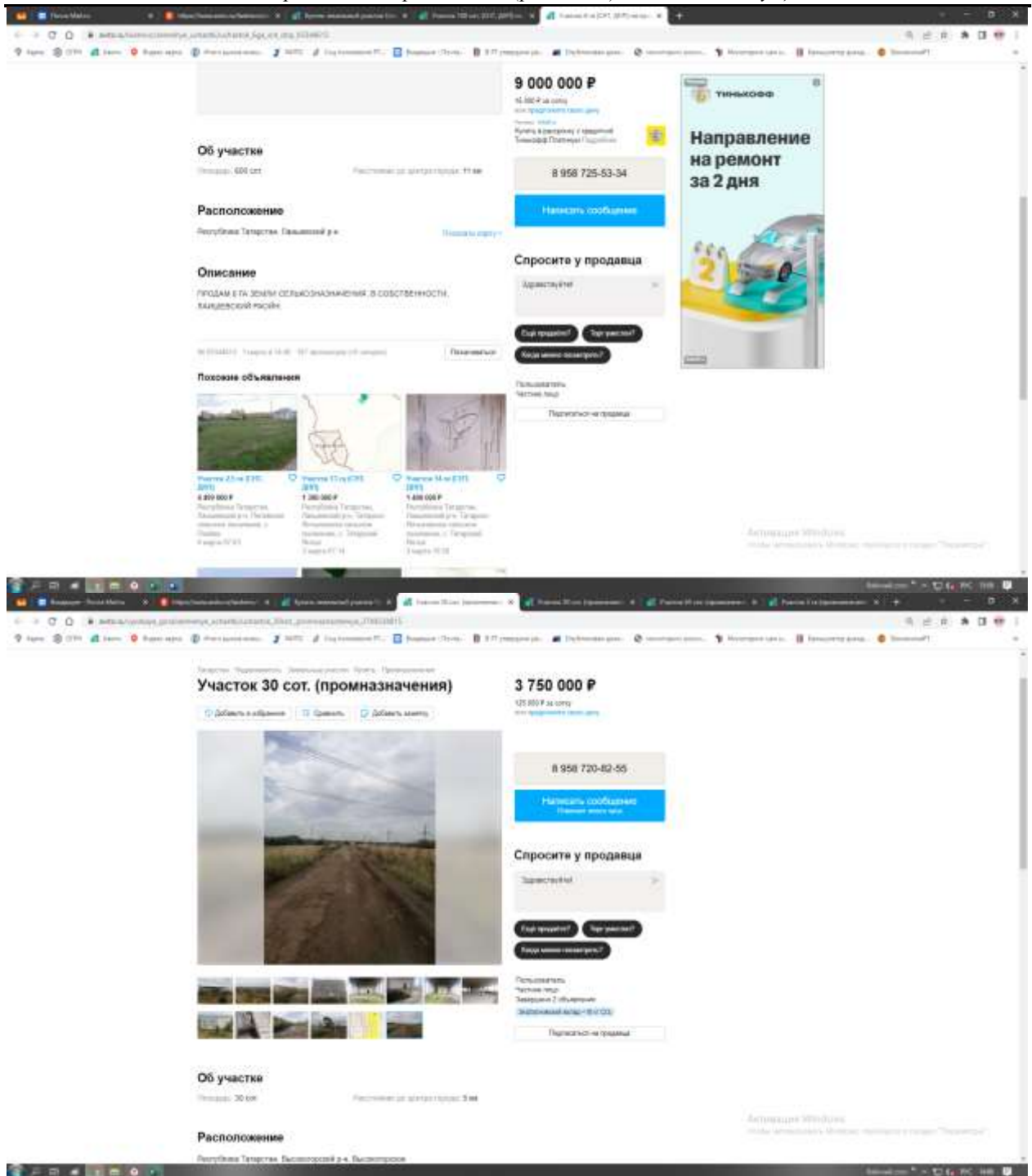
Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



*Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Площадь: 20 сот. Расстояние до центра города: 9 км. **3 750 000 Р**
135 000 Р за соту
[открыть объявление на сайте](#)

Расположение
Республика Татарстан, Высокогорский р-н, Высокогорское сельское поселение

Описание
Продаю участок промышленного назначения.
От 20 соток и выше. Цена за соту 135 000.
Участок в собственности.
Климатная зона.
Земля промышленного назначения, территория, земля для обеспечения хозяйственной деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
на участке есть строения (см. фото).
Асфальтированный дорога до участка.
В данный момент сдается другая по соседям участок и ведется подготовка трансформаторной подстанции рядом с участком, предназначенная для обеспечения промышленных объектов. Вода - скважина.
Кадастровый номер: 16-16-0050101-04

8 958 720-82-55
[Написать сообщение](#)
(Платное сообщение)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Сайт продавца? Тип участка? Когда можно посмотреть?

Пользователь: частник. лиза
Земельный участок: 20 соток
Земельный участок: 16-16-0050101-04

Подпишитесь на продавца

Похожие объявления

Участок 10 сот. Участок 10 сот. Участок 10 сот.

Участок 2 га (промназначения)
Добавить в избранное Ссылка Добавить комментарий
100 000 000 Р
100 000 Р за соту

8 958 745-63-16
[Написать сообщение](#)
(Платное сообщение)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Сайт продавца? Тип участка? Когда можно посмотреть?

Имя: Татьяна
Адрес: На карте
Результаты поиска

Подпишитесь на продавца

Об участке
Площадь: 200 сот. Расстояние до центра города: 9 км

Расположение
Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, муниципальное образование Чистополье, с. Большая Холмова

Описание

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Площадь: 289 сот

Установлен до центра города: 9 км

30 000 000 Р
150 000 Р за сотку

Расположение
Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, муниципальное образование Ишеево, Бельский, С. Бельское Хуторское

Описание
От собственника? Вы владелец?

Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Бельское сельское поселение, поселок Бельское, 15 кв. от села Малиновка. Земля сельскохозяйственного назначения, земли для ведения сельскохозяйственной деятельности, земель оборота. Земельный участок используется для строительства жилого дома 2-го этажа 100 кв.м. Для варианта жилого проекта, есть возможность довести в таком варианте участок до 30 Гн. Рассмотрев предложения по инвестиционным проектам, есть интересная информация с подорожьем.

По всем вопросам можете обратиться к представителю собственника: Эльжаре

8 958 745-63-16

Написать сообщение
Позвонить

Спросите у продавца
Задайте вопрос

Еще вопросы? Еще ответы? Еще много вопросов?

Анна Татарстан
Активист
На сайте с марта 2020
Репутация: высокая

Подпишитесь на продавца

Показать объявления

Участок 1918 (промышленный)
Участок 1,9 сот (промышленный)
Участок 3 сот (промышленный)

Участок 65 сот. (промышленный)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

11 811 600 Р
181 700 Р за сотку
или предложить цену ниже

8 993 300-89-90

Написать сообщение
Позвонить с телефона

Спросите у продавца
Задайте вопрос

Еще вопросы? Еще ответы? Еще много вопросов?

ООО "Ижевский завод
"ИЗ-1"
Активист
На сайте с января 2014
Земельный 47 объявлений
Репутация: высокая

В объявлении пользователи
Подпишитесь на продавца

Пополнить код
Владимир Валерий Битерович

Об участке
Площадь: 65 сот

Расположение
Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, пос. городского типа Ижевский

Описание
Продается земельный участок на территории промышленной площадки. Расположенный вид использования: коммунально-складские и производственные. Предназначен для размещения складов и производственных помещений.

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

11 811 600 Р
181 757 Р за сотку
[или приобрести более дешево](#)

Об участке
Площадь: 0,03 сот

Расположение
Республика Татарстан, Зеленоградский р-н, пос. Ходаровское, п/п. Восточный

Описание
Предлагается земельный участок на территории промышленной площадки. Расширенный вид использования: складовый-складовый и производственный. Предельная глубина застройки: до 100 метров. Земельный участок площадью 0,03 га. Идеальное место для размещения складского или иного объекта, организации производства, склада, строительной базы. Наличие транспортной развязки, удобной транспортной доступности. Улучшения: газ, электричество, водоснабжение.

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Стор. продать? Стор. купить?
Хотел бы посмотреть?

ООО "Индустриальный парк"
ИНН 78-01-000000
ИН №011/0000000
Земельный участок 0,03 га
Решение: решение

Выйдите из аккаунта
Посетите на сайте

Ваше имя:
Ваша фамилия:
Ваша почта:

Пожмите объявления

Участок 0,03 сот. (промышленный) 11 811 600 Р
Участок 0,03 сот. (промышленный) 11 811 600 Р
Участок 0,03 сот. (промышленный) 11 811 600 Р

Участок 30 сот. (промышленный)

1 350 000 Р
45 000 Р за сотку
[или приобрести более дешево](#)

Об участке
Площадь: 30 сот

Расположение
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шамское сельское

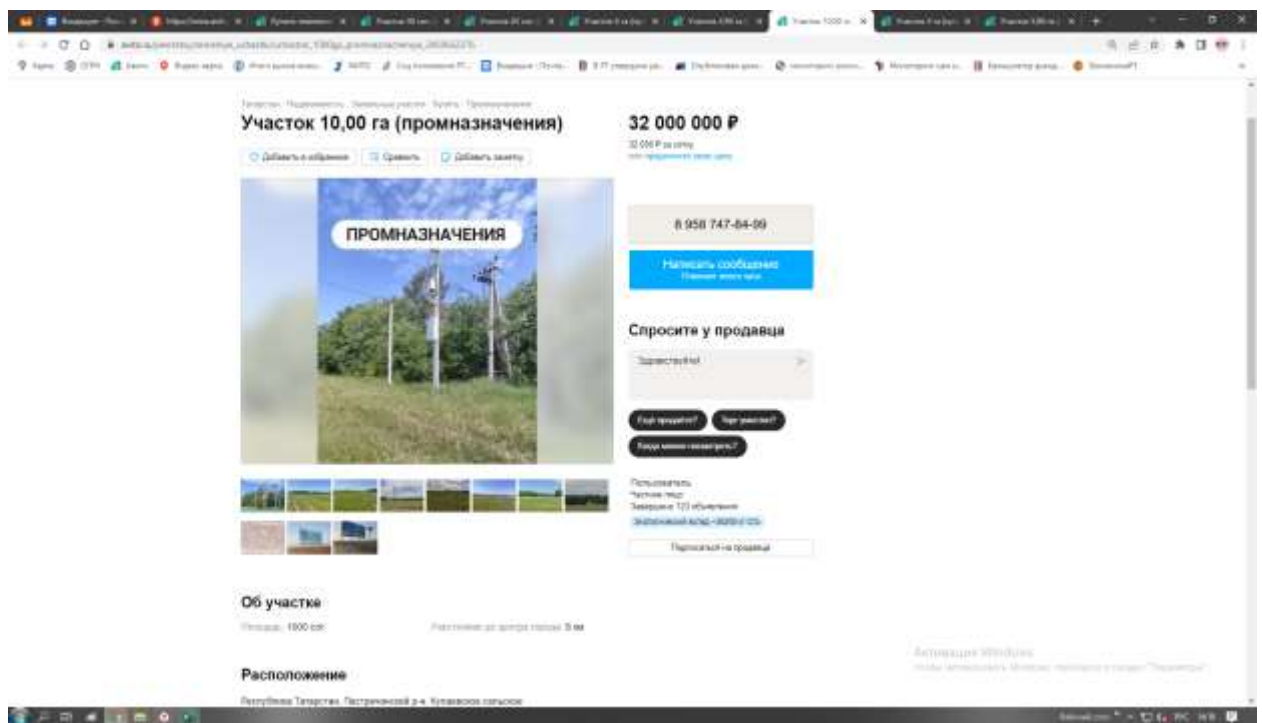
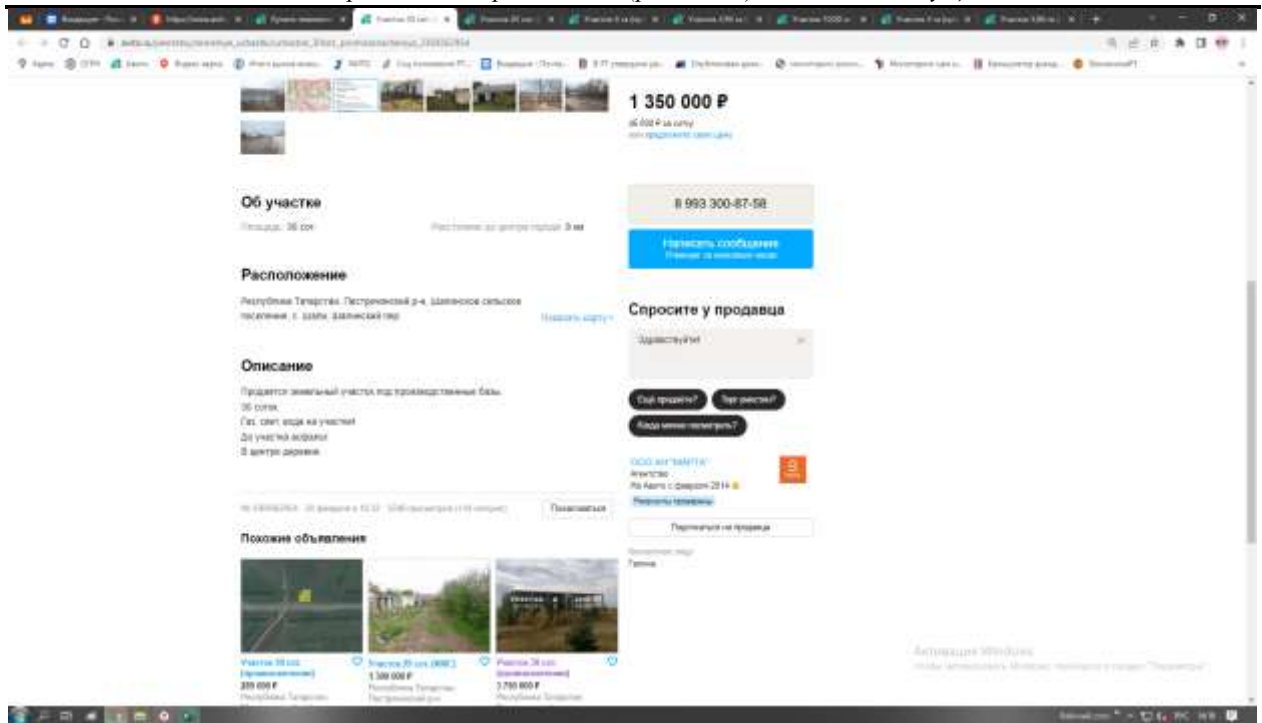
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Стор. продать? Стор. купить?
Хотел бы посмотреть?

ООО "ИП" "ИП"
ИНН 78-01-000000
ИН №011/0000000
Земельный участок 30 сот
Решение: решение

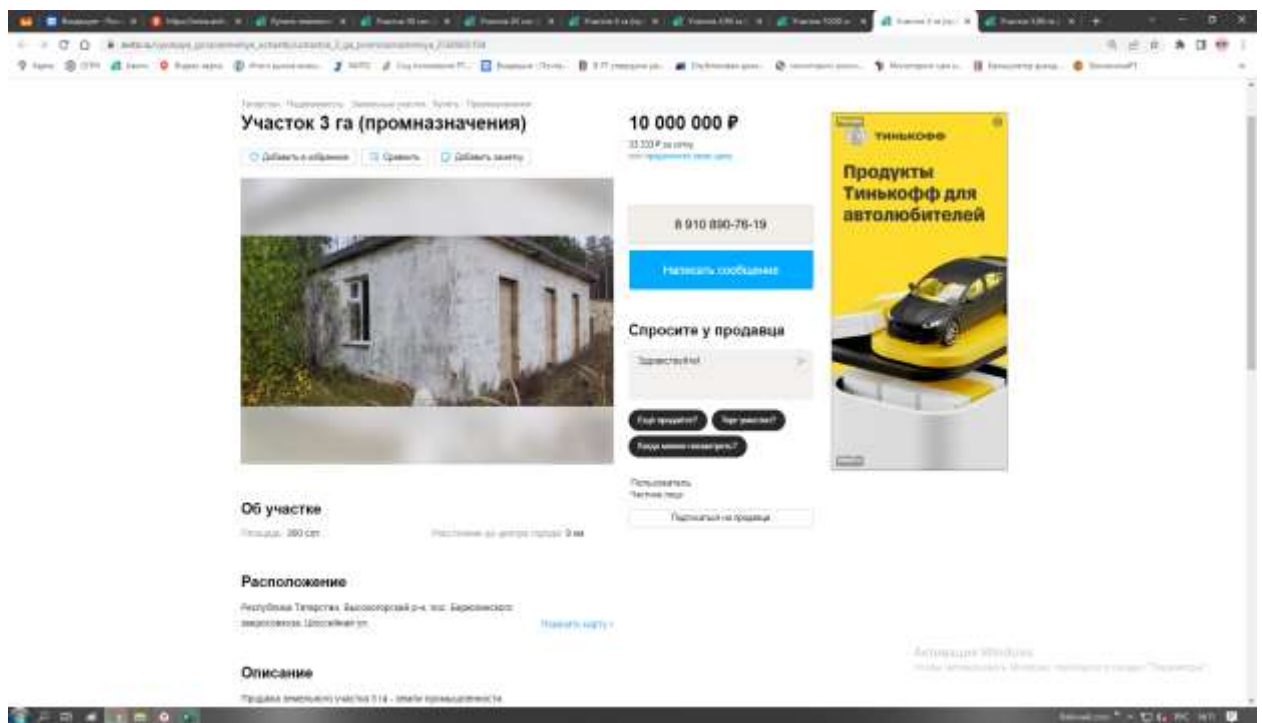
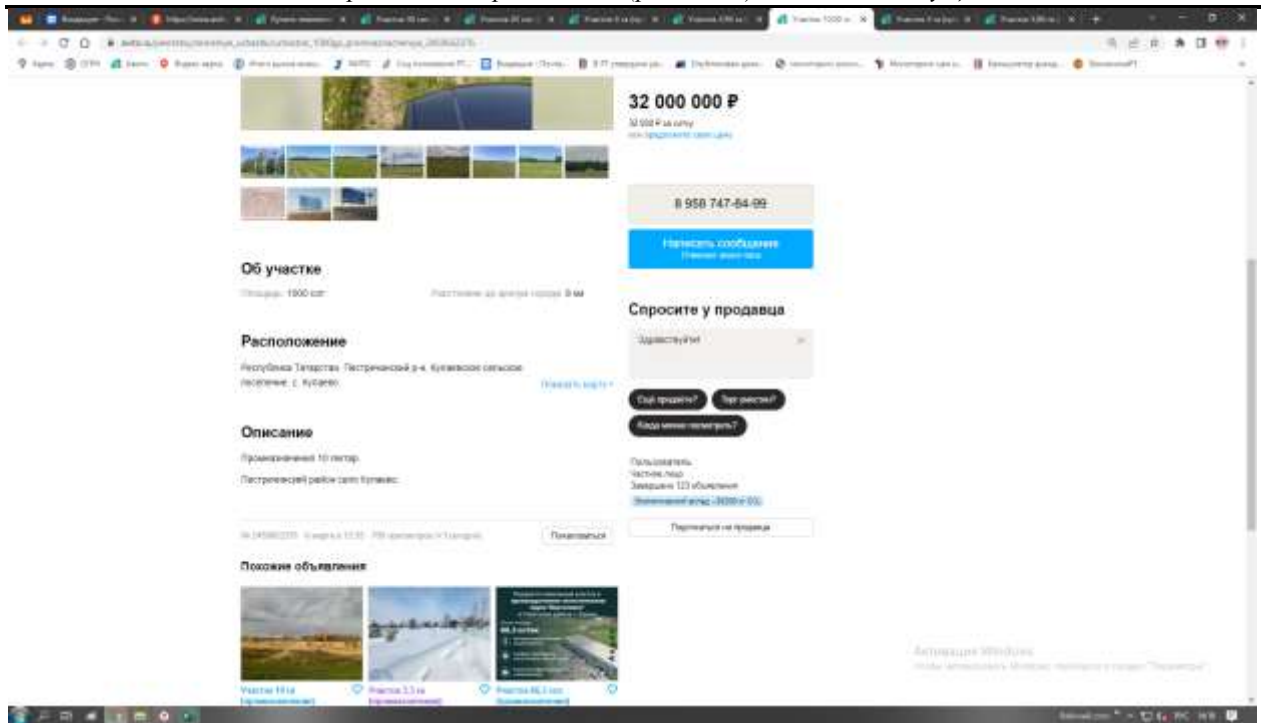
Выйдите из аккаунта
Посетите на сайте

Ваше имя:
Ваша фамилия:
Ваша почта:

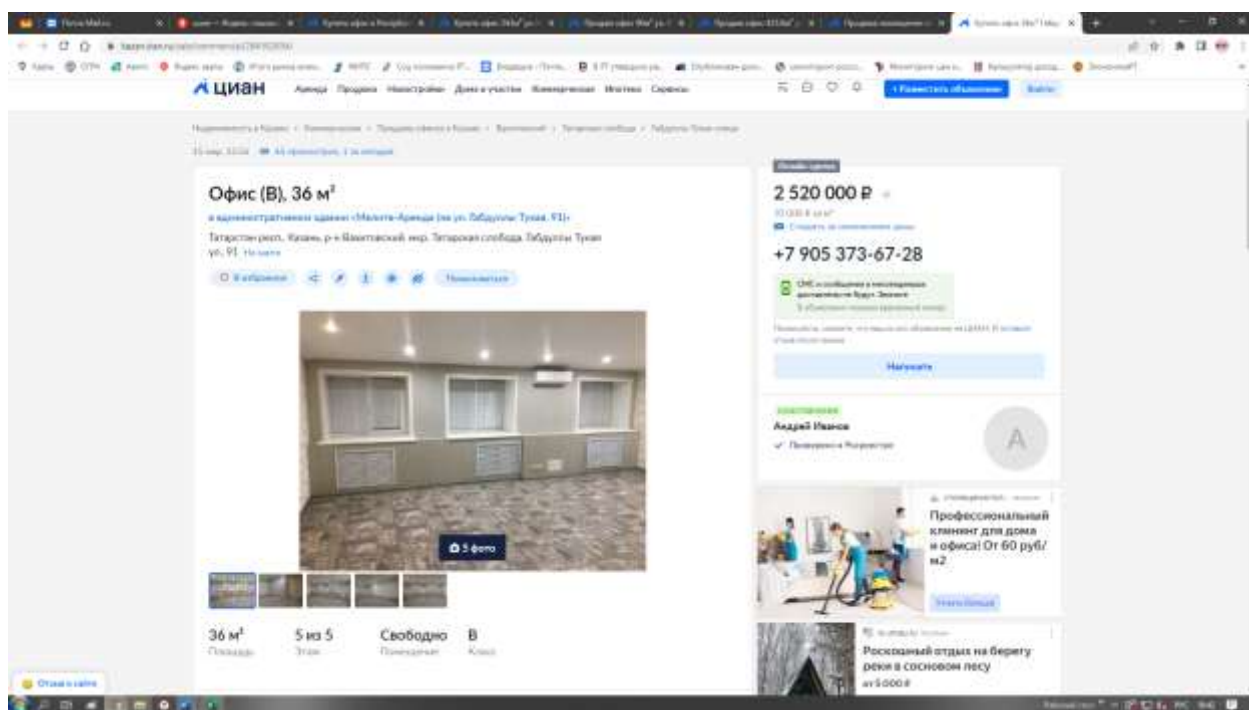
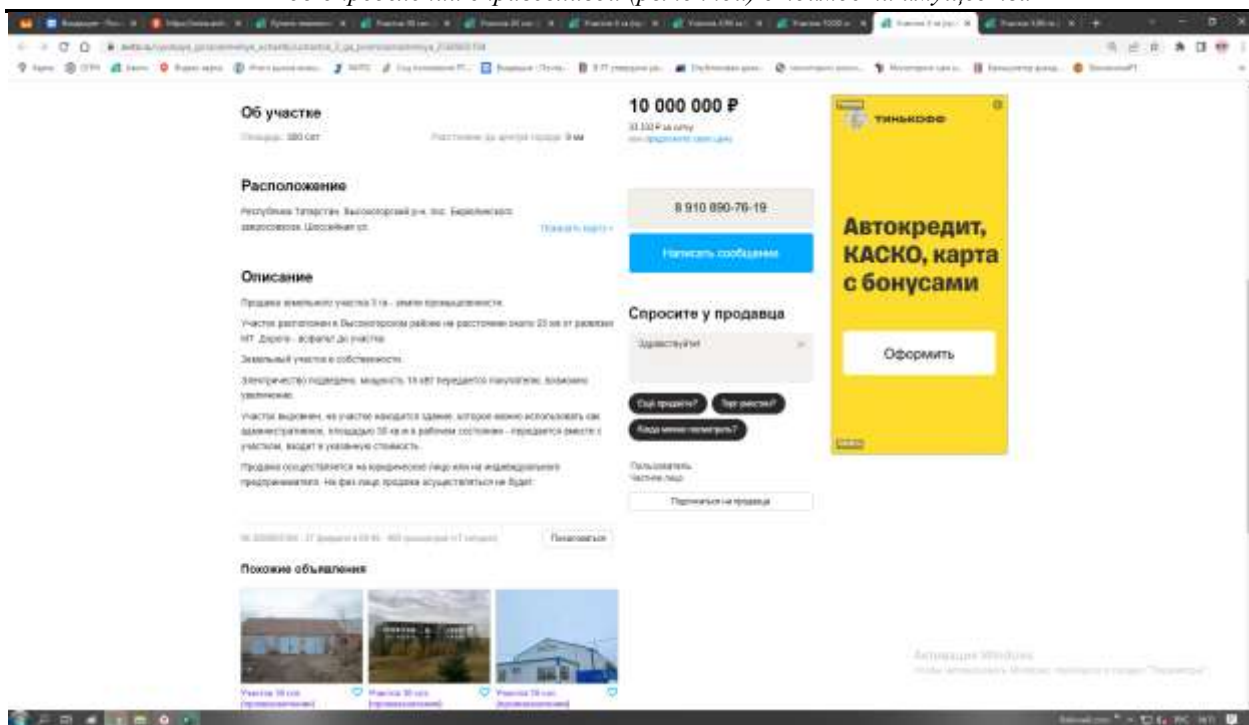
Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



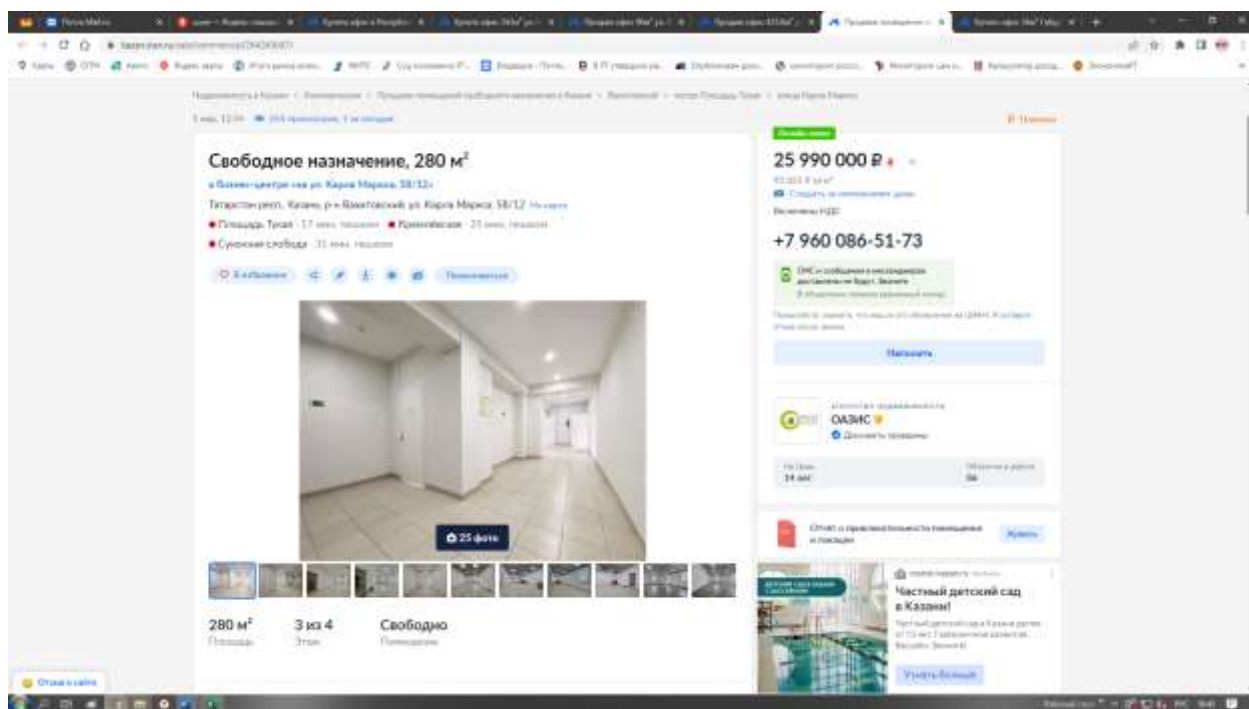
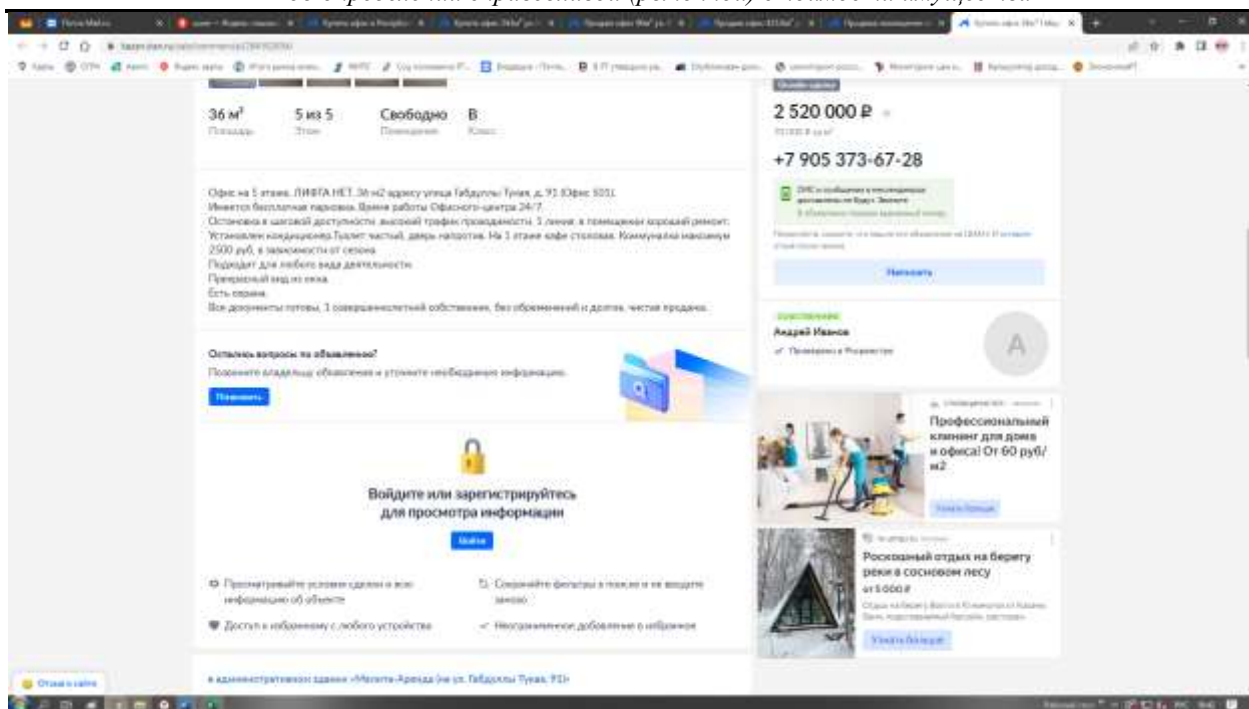
*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



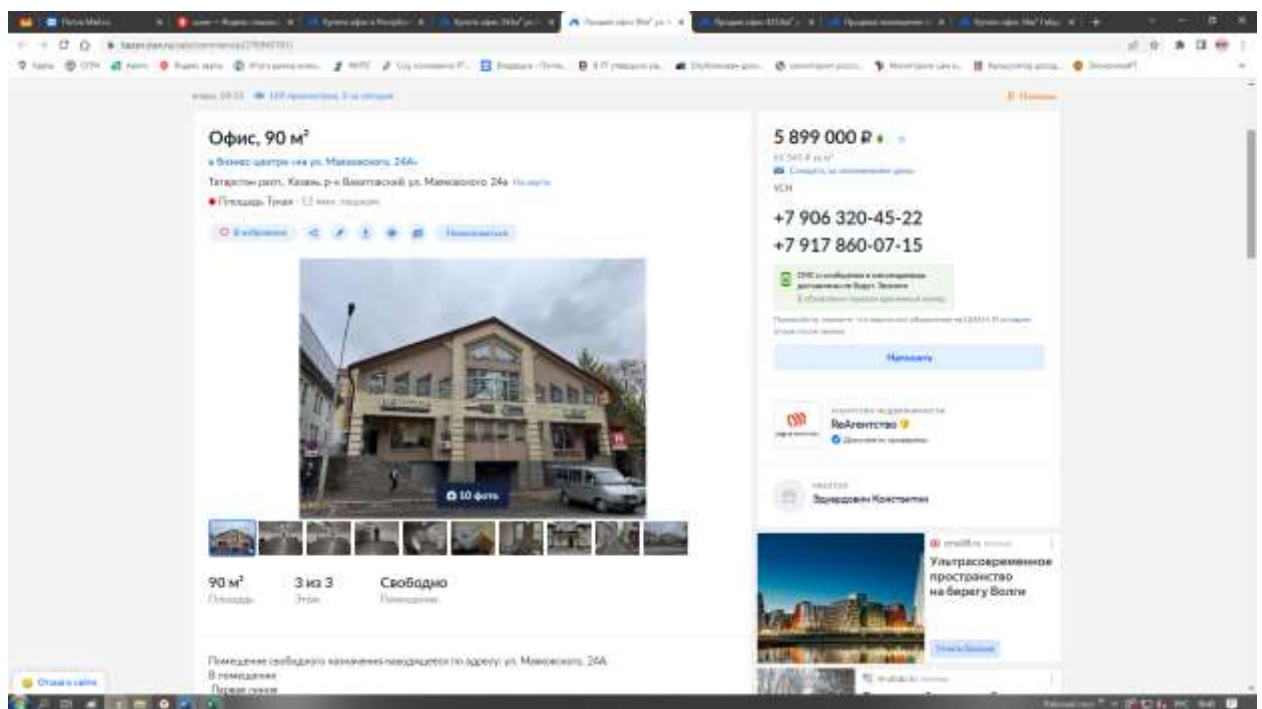
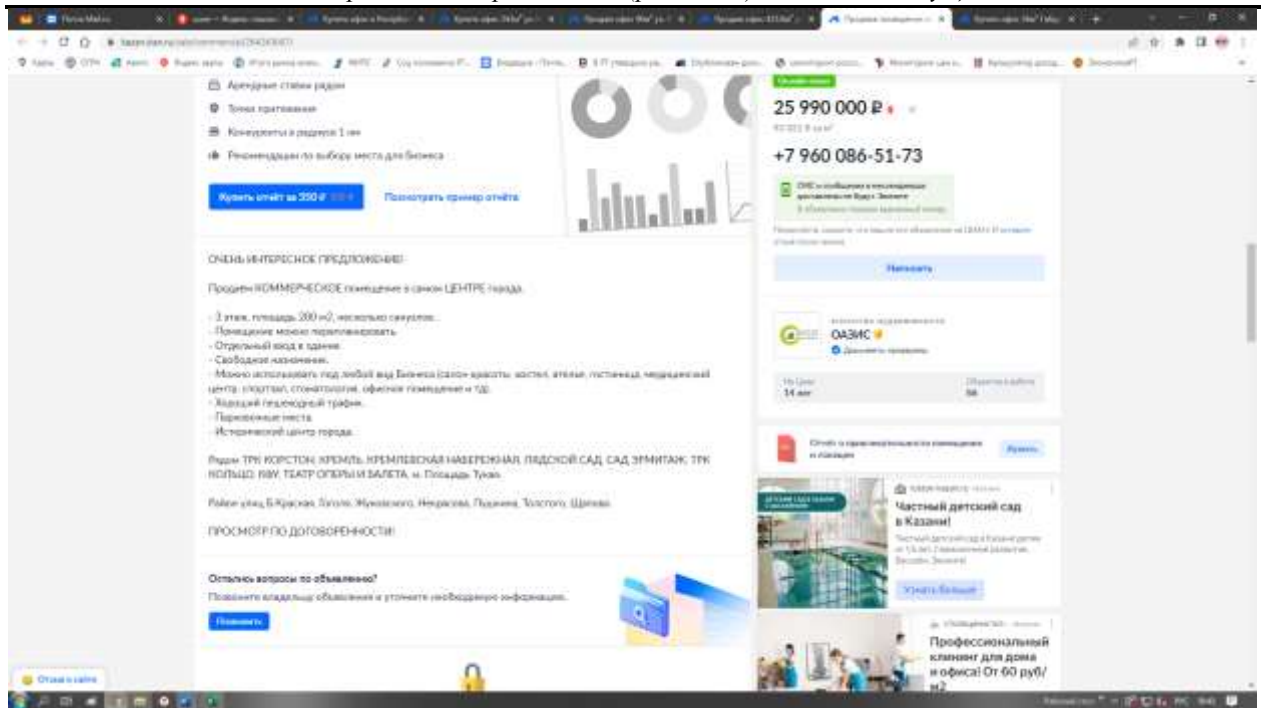
Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



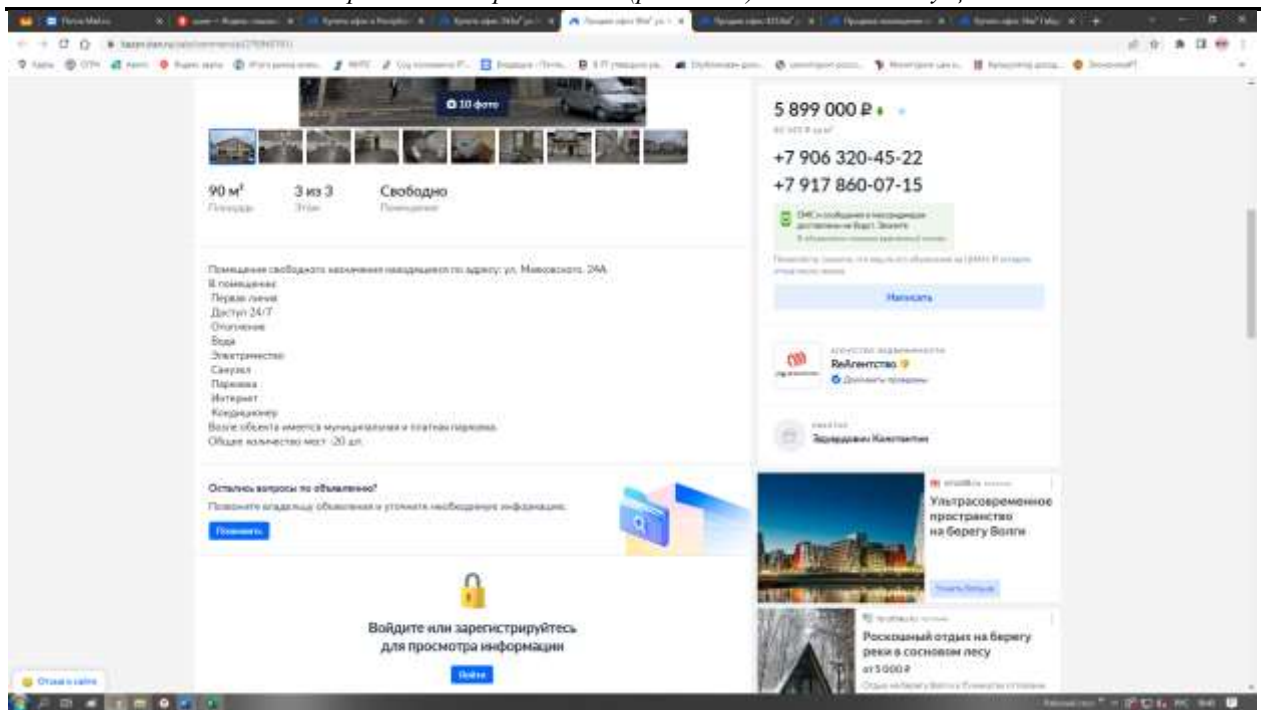
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



6.3. Документы на Объект оценки

5011-1338

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12 августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

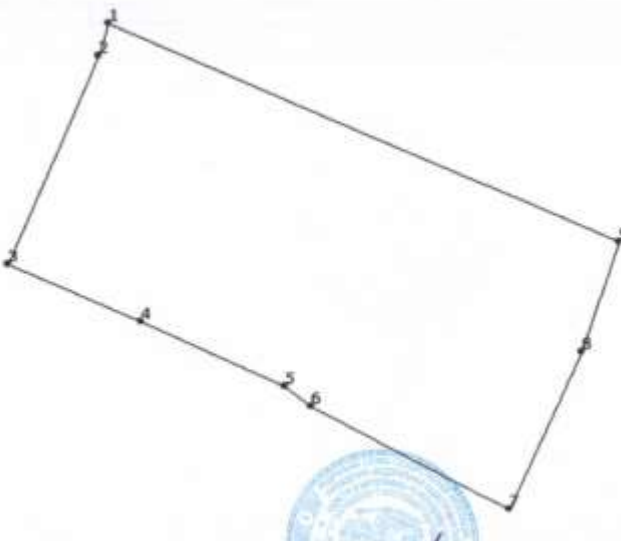
1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала:	16:24:260201				
5	Предшлющие номера:	16-16-13/007/2009-245	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.02.2008		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, Матюшинское участковое лесничество, ГБУ Пригородное лесничество, квартал 45, выдел 17					
10	Категория земель: Земли лесного фонда					
11	Разрешенное использование: рекреационная деятельность					
12	Площадь: 5500 +/- 1298 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 4757,50 руб.					
14	Система координат: СК кадастрового округа					
15	Сведения о правах: не зарегистрировано					
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —					
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Минсафина Альбина Петровна, 16-11-413, 06.08.2015 г.					


Нижний 2 категория территориального отдела №1 (полное наименование должности)	 (подпись) М.П.	С. В. Болкина (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12 августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24:000000:567	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
						
5	Масштаб: 1:900					
Условные знаки: —						

Нижний 2 категория территориального отдела №1 (полное наименование должности)	 (подпись) М.П.	С. В. Болкина (инициалы, фамилия)
--	--	--------------------------------------

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12 августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24-000000-567	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	—	весь	Аренда (в том числе субаренда) Открытое акционерное общество "Красный Восток Агро"		

Номер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	(подпись)	С. В. Баскина (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.



КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

12 августа 2015 г. № 1600/301/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24-000000-567	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5		
4	Описание местоположения границ земельного участка							
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7	8
	1	1	9	113° 3'	106.20	—	16:24-000000-568	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ипподромная, д.13/99, кв.62
	2	2	1	16° 0'	6.56	—	16:24-000000-425	Адрес отсутствует
	3	3	2	23° 31'	43.28	—	—	—
	4	4	3	293° 4'	27.85	—	—	—
	5	5	4	294° 27'	30.21	—	—	—
	6	6	5	306° 60'	6.40	—	—	—
	7	7	6	297° 25'	42.34	—	—	—
	8	8	7	204° 48'	33.08	—	—	—
	9	9	8	198° 35'	22.31	—	—	—

Номер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	(подпись)	С. В. Баскина (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.



КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"12" августа 2015 г. № 1600/01/15-448005

1	Кадастровый номер:	16:24:000000-567	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	Описание поворотных точек границы земельного участка					
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y				
1	459795.84	1299754.81	Закрепление отсутствует	5		
2	459789.53	1299753	Закрепление отсутствует	5		
3	459749.84	1299735.73	Закрепление отсутствует	5		
4	459738.93	1299761.35	Закрепление отсутствует	5		
5	459726.43	1299788.85	Закрепление отсутствует	5		
6	459722.58	1299791.96	Закрепление отсутствует	5		
7	459703.08	1299831.54	Закрепление отсутствует	5		
8	459733.11	1299845.42	Закрепление отсутствует	5		
9	459754.26	1299852.53	Закрепление отсутствует	5		

Номер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование документа)	(подпись)	С. В. Бочкова (инициалы, фамилия)
---	-----------	--------------------------------------

М.П.



Договор
аренды лесного участка № 187

г. Казань «25» декабря 2008 г.

Государственное бюджетное учреждение Республики Татарстан «Пригородное лесничество» в лице руководителя-лесничего Мусина Хариса Гайнутдиновича действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендодателем, с одной стороны и Открытое акционерное общество «Красный Восток Агро» в лице Генерального директора Аглимова Рифа Нагимовича действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендатором, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- По настоящему Договору Арендодатель, действующий в соответствии со статьями 72 и 74 Лесного кодекса Российской Федерации, на основании Договора аренды лесного фонда № 74 от 20.07.1998 года и Решения Министерства лесного хозяйства РТ от 19.12.2008 года № 04-4627, обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять во временное пользование лесной участок, находящийся в государственной собственности, определенный в пункте 2 настоящего Договора (далее – лесной участок).
- Лесной участок площадью 0,55 га, предоставляемый в аренду по настоящему Договору, имеет:
местоположение Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское участковое лесничество, квартал 45, выдел 7.
- Схема расположения лесного участка и его характеристика приводятся в приложениях № 1 и 2 (границы лесного участка определены на кадастровой карте (плане) лесного участка, являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора).
- Арендатору передается лесной участок для использования в целях и объемах согласно приложения № 3.

II. Арендная плата

- Арендная плата по настоящему Договору составляет 24428,64 руб. (двадцать четыре тысячи четыреста двадцать восемь рублей 64 коп) в год.
- Арендатор вносит арендную плату согласно приложению № 4 и представляет в течение 1 месяца Арендодателю документы, подтверждающие произведенную оплату.
- Размер арендной платы подлежит изменению пропорционально изменению ставок платы за единицу объема лесных ресурсов или за единицу площади лесного участка, устанавливаемых в соответствии со статьей 73 Лесного кодекса Российской Федерации.

III. Права и обязанности сторон

- Арендодатель имеет право:
 - получать от Арендатора сведения в установленном законодательством Российской Федерации порядке, справки и другие материалы об использовании, охране и защите лесов, расположенных на лесном участке, и их воспроизводстве;
 - пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям лесного законодательства и условиям настоящего Договора.
- Арендодатель обязан:
 - обозначать в натуре и (или) указывать в планово-картографических материалах границы лесного участка;

- б) передать лесной участок Арендатору по акту приема-передачи лесного участка в аренду согласно приложению № 5;
- в) выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
10. Арендатор имеет право:
- а) приступить после государственной регистрации настоящего Договора, подписания сторонами акта приема-передачи лесного участка в аренду, предусмотренного приложением № 5 к настоящему Договору, и представления Арендодателю в установленном порядке разработанного проекта освоения лесов с положительным заключением государственной экспертизы к использованию лесного участка в соответствии с условиями настоящего Договора;
- б) осуществлять на лесном участке в установленном порядке создание лесной инфраструктуры (лесные дороги, лесные склады и другие объекты), а также строительство, реконструкцию и эксплуатацию объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, в соответствии со статьей 21 Лесного кодекса Российской Федерации;
- в) получить информацию от Арендодателя о лесном участке;
- г) с согласия Арендодателя слять лесной участок, прошедший государственный кадастровый учет, в субаренду, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другим лицам, отдавать право аренды в залог, вносить право аренды в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив;
- д) пользоваться другими правами, если их реализация не противоречит требованиям лесного законодательства и условиям настоящего Договора.
11. Арендатор обязан:
- а) использовать лесной участок по назначению в соответствии с лесным законодательством, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Договором;
- б) вносить арендную плату в размерах и сроки, которые установлены настоящим Договором;
- в) в установленном порядке разработать и представить Арендодателю проект освоения лесов с положительным заключением государственной экспертизы;
- г) ежегодно в установленном порядке подавать лесную декларацию;
- д) представлять Арендодателю информацию, полученную при проведении лесоустроительных работ на лесном участке;
- е) в случае возникновения лесного пожара на лесном участке обеспечивать его тушение, обеспечивать создание систем и средств предупреждения и тушения лесных пожаров (пожарная техника, оборудование, снаряжение и другие), содержание этих систем и средств, а также формирование запасов горюче-смазочных материалов на период высокой пожарной опасности в объемах, определенных проектом освоения лесов;
- ж) осуществлять санитарно-оходительные мероприятия, лесовосстановление и уход за лесом на лесном участке на условиях, в объемах и сроки, которые указаны в проекте освоения лесов и приложении № 6;
- з) осуществлять на лесном участке рубку (расчистку) квартальных просек, замену квартальных столбов;
- и) приводить лесной участок в прежнее состояние в следующих случаях:
при уничтожении верхнего плодородного слоя почвы, уничтожении, повреждении или захламлении искусственных или естественных водотоков, рек, ручьев, осушительных канав, дренажных систем, шлюзов, мостов, других дорожных и гидромелиоративных сооружений, просек, лесохозяйственных и лесоустроительных знаков, дорог;
- при сносе возведенных временных построек, сооружений и других объектов;

к) в случае прекращения действия настоящего Договора передать лесной участок Арендодателю по акту приема-передачи, форма которого аналогична форме, указанной в приложении № 5 к настоящему Договору, в состоянии, пригодном для ведения лесного хозяйства, с характеристиками лесного участка, установленными проектом освоения лесов на момент завершения пользования;

л) выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

IV. Ответственность сторон

12. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

13. За нарушение условий настоящего Договора Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в следующих размерах:

- за просрочку по уплате арендной платы на срок более одного месяца, арендатор выплачивает пеню в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый банковский день неуплаты.

V. Порядок изменения и расторжения Договора

14. Все изменения к настоящему Договору оформляется в письменной форме и подписываются сторонами.

15. Внесение изменений в настоящий Договор, заключенный по результатам аукциона, по соглашению сторон допускается только в случаях изменения состояния лесных насаждений, вызванного стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями (пожары, ветровалы, повреждение лесов вредными организмами).

16. По требованию одной из сторон настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в разделе VI настоящего Договора.

VI. Основания прекращения действия Договора

17. Настоящий Договор прекращает действие в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

18. Расторжение настоящего Договора по решению суда по требованию одной из сторон осуществляется по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также в случаях нарушения другой стороной условий настоящего Договора.

VII. Срок действия Договора

19. Срок действия настоящего Договора устанавливается с «25» декабря 2008 г. по «24» декабря 2057 г.

VIII. Прочие условия

20. Спорные вопросы, возникшие в ходе исполнения настоящего Договора, или вопросы, не оговоренные в настоящем Договоре, разрешаются путем переговоров. В случае если согласие путем переговоров не достигнуто, указанные вопросы разрешаются в судебном порядке.

21. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в течение 30 дней после его подписания и вступает в силу с даты государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

22. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

Обстоятельства непреодолимой силы включают, в частности, такие случаи, как землетрясение, наводнение, пожар и аналогичные стихийные бедствия, а также чрезвычайные ситуации.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по настоящему Договору откладывается на срок действия этих обстоятельств, после чего стороны должны провести переговоры с целью оценки ситуации и в случае необходимости внести изменения в настоящий Договор, в том числе по вопросам размера арендной платы и срока платежа.

23. Передача лесного участка осуществляется по акту приема-передачи лесного участка в аренду, предусмотренному приложением № 5 к настоящему Договору.

Указанный акт подписывается сторонами в течение 20 дней с даты заключения настоящего Договора.

24. Арендатор, надлежащим образом исполнивший настоящий Договор, по истечении его срока имеет преимущественное право на заключение такого договора на новый срок.

25. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждого из сторон и регистрационной службе. Приложения № 1 – 6 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Реквизиты и подписи сторон

Арендатор
ОАО «Красный Восток Агро»
420054 г. Казань,
ул. Тихорецкая, 5

Арендодатель
ГБУ «Пригородное лесничество»
420075 г. Казань, ул. Халезова, 17а
ИНН/КПП 1660105996/166001001
Личный счет № 03754930560

УФК по РТ ИНН1654042748 КПП165501001
р/с 402018109000000000002 в ГРКЦ

НБРТ, Батра, Россия г.
БИК 040205001

Р.Н.Аглимов
(подпись, печать)

Х.Г.Мусин
(подпись, печать)

Приложение № 1
к договору аренды
лесного участка

СХЕМА

расположения и границы лесного участка

Республика Татарстан

Лесничество: Пригородное Матюшинское

Кадастровый номер участка (номер учетной записи в государственном лесном реестре)

и его площадь

Условные обозначения:  0,55 га база отсыла

Арендодатель: Мусин Харис Гайнуллинович

Арендатор: Аглимов Риф Нагитович

Примечание. Для вычерчивания схемы расположения участка используются следующие фрагменты картографических материалов лесного участка: планы М 1:10000; планы лесонасаждений М 1:25000; карты-схемы лесничества М 1:100000.



Приложение № 3
к договору аренды
лесного участка

Цели и объемы использования лесов на арендуемом лесном участке

Целевое назначение лесов	Хозяйство (хвойное, твердолист- венное, мягколиств- енное)	Площадь (га)	Единица Измерения	Среднегодовые объемы использования лесов
1	2	3	4	5
Осуществление рекреационной деятельности				
Защитные	хвойное	0,55	га	0,55

Арендодатель (Ф.И.О., подпись, печать) Х.Г. Мусин
Арендатор (Ф.И.О., подпись, печать) Р.Н. Аглымов

Приложение № 2
к договору аренды
лесного участка

Характеристика лесного участка и его насаждений

Характеристика лесного участка
(га)

общая площадь всего	в том числе					Насаж. земли				
	в том числе лесные насаждения	в том числе лесные насаждения	в том числе лесные насаждения	в том числе лесные насаждения	в том числе лесные насаждения	лесные насаждения	лесные насаждения	лесные насаждения	лесные насаждения	лесные насаждения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0,55	0,55	-	-	-	0,55	-	-	-	-	-

Характеристика насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Номер квартала	Преоблада- ющая порода	Площадь (га) запас древесины (тыс.куб.м.)	В том числе по группам возраста деревьев				Средний запас древесины (куб.м/га)	Средний запас древесины (куб.м/га)	Средний запас древесины (куб.м/га)
				Молодняк и	среднево- зрастные растения	приспева- ющие	спелые и пристойные			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Защитные	45	Сосна	0,55/0,2	-	-	-	0,55/0,2	-	-	-

Средние таксационные показатели насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Преоблада- ющая порода	Состав насаж- дений	Возра- ст наса- ждений	Бонит ет насаж- дений	Плотность древос- той	Средний запас древесины (куб.м/га)			
						Среднево- зрастные Молодняк	Приспева- ющие	Спелые и перестойные	Средний запас древесины (куб.м/га)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Защит- ные	сосна	8С2С	130	2	0,7	-	-	-	380

Арендодатель (Ф.И.О., подпись, печать) Х.Г. Мусин
Арендатор (Ф.И.О., подпись, печать) Р.Н. Аглымов

Приложение № 4
к договору аренды
лесного участка

Сроки внесения арендной платы

Календарный план	Арендная плата, установленная по договору аренды лесного участка, всего	В том числе		
		в местный бюджет	в бюджет субъекта Российской Федерации	в федеральный бюджет
1	2	3	4	5
I квартал	-	-	-	-
II квартал	24428,64	-	-	24428,64
III квартал	-	-	-	-
IV квартал	-	-	-	-
Итого (за 2008 год)	24428,64	-	-	24428,64

Арендодатель: (Ф.И.О., подпись, печать) Х.Г. Мусин
Арендатор: (Ф.И.О., подпись, печать) Р.Н. Аглимов

Приложение № 5
к договору аренды
лесного участка

АКТ приема-передачи лесного участка в аренду

«25» декабря 2008 г.

№ 191

Арендодатель в лице Мусина Хариса Гайнуллиновича и Арендатор в лице Аглимова Рифа Нагмюновича составили настоящий акт о том, что на основании договора аренды лесного участка первый передат, а второй принял для осуществления рекреационной деятельности лесной участок (кадастровый номер (номер учетной записи в государственном лесном реестре) Матюшинского участкового лесничества ГБУ «Пригородное лесничество» в квартале 45

Характеристика лесного участка

Общая площадь	Лесные земли - всего	В том числе покрытые лесной растительностью
1	2	3
0,55	0,55	0,55

Характеристика насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Номер квартала	Преобладающая порода	Площадь (га)	Плотность насаждения (тыс. куб. м)	В том числе по группам возраста древостоев (га/тыс. куб. м)				спелые и приспелые
					молодняк	средневозрастные	зрелые	старовозрастные	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Защитные	45	Сосна	0,55/0,2	-	-	-	-	-	0,55/0,2

Средние таксационные показатели насаждений лесного участка

Целевое назначение лесов	Преобладающая порода	Состав насаждения	Возраст насаждений	Бонитет насаждений	Плотность древостоя	Средний запас древесины (куб. м/га)		
						Средневозрастные	Зрелые	Стелые и перестойные
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Защитные	сосна	КСДС	130	2	0,7	-	-	380

Арендодатель: (Ф.И.О., подпись, печать) Х.Г. Мусин
Арендатор: (Ф.И.О., подпись, печать) Р.Н. Аглимов

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Приложение № 6
к договору аренды
лесного участка

Объемы и сроки исполнения работ по охране, защите, воспроизводству лесов и лесоразведению на арендуемом лесном участке

Целевое назначение лесов	Виды мероприятий	Единица измерения	Среднегодовой Объем	Срок Исполнения
Обеспечение пожарной безопасности в лесах				
Защитные		Га	0,55	Круглогодично
Обеспечение санитарной безопасности в лесах				
Защитные		Га	0,55	Круглогодично
Лесовосстановительные мероприятия				
Защитные		га	0,55	Весна
		га	0,55	Осень
Уход за лесами				
Защитные		га	0,55	Весна
		га	0,55	Осень



11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 10.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		16:50:010218:79	
Номер кадастрового квартала:		16:50:010218	
Дата присвоения кадастрового номера:		12.03.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул. Пушкина, д. 11	
Площадь:		1083 +/- 12 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		14472919.59	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
10.08.2017 № 99/2017/24986747		
Кадастровый номер:	16:50:010218:79	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Торгово-развлекательный центр	
Сведения о кадастровом инженере:	Мингазов Данил Раилевич №16-12-511	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____
10.08.2017 № 99/2017/24986747		
Кадастровый номер:	16:50:010218:79	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 2019-03-13	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО" ИНН 1659052612	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		16:50:010218:79	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют			
Условные обозначения:			

Государственный регистратор		№ГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: _____	Всего разделов: _____
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:		16:50:010218:79	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		№ГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

*Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

11.08.2017

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
10.08.2017 № 99/2017/24986747			
Кадастровый номер:	16:50:010218:79		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475602.12	1305642.2	данные отсутствуют	0.1
2	475604.07	1305643.74	данные отсутствуют	0.1
3	475605.53	1305644.79	данные отсутствуют	0.1
4	475613.08	1305650.23	данные отсутствуют	0.1
5	475626.91	1305662.05	данные отсутствуют	0.1
6	475602.57	1305693.27	данные отсутствуют	0.1
7	475587.1	1305679.01	данные отсутствуют	0.1
8	475585.84	1305658.66	данные отсутствуют	0.1
9	475603.18	1305655.74	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия

М.П.



16-АИ 015952

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "24" апреля 2013 года
Документы-основания: • Постановление Исполнительного комитета муниципального образования "О внесении изменений и постановлении Исполнительного комитета г. Казани от 08.09.2009 №7668" от 04.04.2012 №2083
• Договор купли-продажи земельного участка от 13.12.2012 №17196

Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалини" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоинвестКазань"; данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов записи владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты государственной сервис, общая площадь 1 418 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский район, на пересечении улиц Университетская и Баумана

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010214:231
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, прочие ограничения (обременения)
9 мая в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" апреля 2013 года сделана запись регистрации № 16:16-01/0022/2013-2/24

Регистратор
Каримова Р. Р.
(подпись)

Серия 16-АИ 015952

16-АК 198051

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "22" июля 2011 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2010 №0210

Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалини" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоинвестКазань"; данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов записи владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под индустриальный комплекс, общая площадь 10078 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский район, ул.Полудужная

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010702:32
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
9 мая в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "21" июля 2011 года сделана запись регистрации № 16:16-01/0278/2011-1-023

Регистратор
Набухалта Н. И.
(подпись)

Серия 16-АК 198051

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 29.04.2023, поступившего на рассмотрение 29.04.2023, сообщаем, что сведения хранятся в Едином государственном реестре недвижимости:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № 1 из 1			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
Объект недвижимости: 16:50-010217:19			
Кадастровый номер: 16:50-010217:19			
Наличие кадастрового квартала: 16:50-010217			
Дата прекращения кадастрового номера: 22.02.2011			
Решение о признании государственного учетного номера: 16:50-010217-4-5; Условный номер 16:16-01/062/2006-555			
Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Городской округ город Казань, город Казань, улица Университетская, дом 78Б			
Площадь, кв.м: 12165			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Гостиница			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: данные отсутствуют			
Год завершения строительства: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 52 560 371 195			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50-010214:231			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: 16:50-010217:166, 16:50-010217:172, 16:50-010217:195			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее указанные"			
Соблюдение ограничений: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Карелина Ирина Павловна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭкспертИнвестКазань" от имени исполнительного органа с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭкспертИнвестКазань" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шаталов", 7716580524			

Выписка получена из ФНС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОЦ КЗУ
г. Казань, ул. Петербургская, 10

Уполномоченный сотрудник:
Патуманова А.Р.

11.05.2023 ВРЕМЯ 14:39:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СМ. ДОК. ЭЛЕКТРОННОСТЬ № 1

Свидетельство о регистрации
Подпись: Карелина
Действительно с 23.03.2023 по 23.03.2023

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

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о зарегистрированных правах

На основании запроса от 29.04.2023, поступившего на рассмотрение 29.04.2023, сообщаем, что сведения хранятся в Едином государственном реестре недвижимости:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № 2 из 2			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
Объект недвижимости: 16:50-010217:19			
Кадастровый номер: 16:50-010217:19			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаталов"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:16-01/090/2008-357 27.12.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона от имени третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права в обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	09.01.2017 10:21:03	
	номер государственной регистрации:	16:50-010217:19-16/001/2017-2	
	проц, на который установлено ограничение права в обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.01.2017 по 09.01.2022 по 09.01.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права в обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аэрум", ИНН: 1655364360, ОГРН: 1161690117104	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № АТ-02/16, выдан 01.12.2016, дата государственной регистрации: 09.01.2017, номер государственной регистрации: 16:50-010217:19-16/001/2017-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона от имени третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом в о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

Выписка получена из ФНС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОЦ КЗУ
г. Казань, ул. Петербургская, 10

Уполномоченный сотрудник:
Патуманова А.Р.

11.05.2023 ВРЕМЯ 14:39:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СМ. ДОК. ЭЛЕКТРОННОСТЬ № 1

Свидетельство о регистрации
Подпись: Карелина
Действительно с 23.03.2023 по 23.03.2023

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Данные				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9	
06.05.2022: № КУВН-001/2022-63628504				
Кладовый номер:				16-50-010217-19
5.2	вид:	Правовое управление		
	дата государственной регистрации:	27.12.2008 00:00:00		
	номер государственной регистрации:	16-16-01/390/2008-357		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт-Капитал", ИНН: 771630524, ОГРН: 5077746957426		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Павинин", № 0204/006, выдан 02.09.2008		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
5.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
	дата государственной регистрации:	24.03.2007 00:00:00		
	номер государственной регистрации:	16-16-01/062/2007-556		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Ограничение обязательства на объект культурного наследия регионального (республиканского) значения, выдан 14.03.2007		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		

ИЗДАНА ПОДПИСЬ ИЗ ФИС ЕГРН

Управлений отдела ГБУ МОЦ/ФР
г. Калинин, ул. Петербургская, 1/1

Подписавший сотрудник
Насинова А.Р.
11-06-2022 Врм 14:34



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ
СЕРИЯ ИЛИ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО
Сертификат: 8077746957426 (информационный)	
Подпись: Насинова А.Р.	
Действителен с 24.03.2007 по 23.03.2025	

Данные				Лист 4
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9	
06.05.2022: № КУВН-001/2022-63628504				
Кладовый номер:				16-50-010217-19
6	Указанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о поручении и исполнении поручения по передаче права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о недвижимости государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правотребования и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

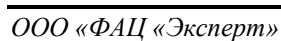
ИЗДАНА ПОДПИСЬ ИЗ ФИС ЕГРН

Управлений отдела ГБУ МОЦ/ФР
г. Калинин, ул. Петербургская, 1/1

Подписавший сотрудник
Насинова А.Р.
11-06-2022 Врм 14:34




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ
СЕРИЯ ИЛИ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД	ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО
Сертификат: 8077746957426 (информационный)	
Подпись: Насинова А.Р.	
Действителен с 24.03.2007 по 23.03.2025	

[illegible]

<p>ДЛЯ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ПОСОБИЯ</p> <p>ПО КУРСУ «ТЕОРИЯ И МЕТОДЫ НАУЧНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ»</p> <p>САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ</p> <p>Специальность: 08.05.01 «История» (ФГОС) (ФГОС)</p> <p>Санкт-Петербург</p> <p>Датирование: с 11.11.2011 по 11.06.2012</p>

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 9			
Листинг			
над объектом недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
06.03.2022г. № КУИИ-001/2022-45628504			
Кадастровый номер: 16:50:010217:19		Площадь участка (этажей): 1	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровой стоимости объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Масштаб 1

Выписка получена из ФНС ЕБРН

Федеральный отдел ГБУ НОЦ РТ
г. Казань, ул. Петербургская, 28

Удостоверенный сотрудник
Вагманов А. Р.
11.06.2022 09:34:15

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТОМ № 16-50-010217-19

Сертификат № 16-50-010217-19
Подпись: Вагманов А. Р.
Действителен с 20.02.2021 по 23.06.2022



15-АК

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

ОГРН

Датой выдачи: "14" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.08.2011 №05-11-2011, дата регистрации 12.09.2011, №16-16-01/2862011-330

Субъект (субъекты) права: Платный инвестиционный фонд недвижимости "Шаловин" под управлением ООО "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых уполномочены на основании данных лиц, счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лиц владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: 3-комнатная квартира, общая площадь 69,40 кв.м, в том числе жилая 38,30 кв.м, этаж 3, шп.№ 13464, лит. А, объект № 1, часть № 57, кадастровый № 16-50-08-02-08-0001-0001-012, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ангарадзе, д.171Б, кв.11

Кадастровый (или условный) номер: 16-50-08-02-08-0001-0001-012

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" сентября 2011 года серия 16-АК №16-01/2862011-333

Регистратор

Вагманов А. Р.

МП

(подпись)

Серия 16-АК 026907

Figure 2. *Figure 2*

Полюс		Полюс	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06/05/2022, № КУВН-001/2022-67967223			
Кадастровый номер:		16:50:000306:55	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шашини"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-332 12.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права в отношении объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.09.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/286/2011-332	
	срок, на который установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права в отношении объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭкспрессКлинтас", ИНН: 7716582524, ОГРН: 5077346957426	
	основание государственной регистрации:	Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шашини", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для исполнения ипотекой:	данные отсутствуют	

[illegible]

Подписание		над объектом недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписок: 5
06.05.2022г. М. КУПН 001/2022-67967223			
Календарный номер:		16.10.000208.55	
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возврате 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 неправомерности 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), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта	отсутствуют	

[illegible]

				Лист 2
Примечание				
вед. объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 3	Всего листов записки 5	
09.05.2022г. № КУБН-001/2022-67963603				
Единственный номер:		16-50-090206-101		
Получателя записки:		Кордамова Ирина Викторовна, действующая(им) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Уральская компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Уральская Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалины", 7716580514		

ВНИМАНИЕ! ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕГРН

ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИД
г. Казань

УПРАВЛЕНИЕ КОМПЕТЕНЦИЙ
КАУМОВА А.Р.

11.05.2022

ВРЕМЯ 14.45

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СИДОРОВА СЕРГЕЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА

М.П.
Служба кадров
Иванов И.И.
Должность: 17.03.2021 по 17.03.2022

Инициалы, Фамилия

Лист 2 из 3

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

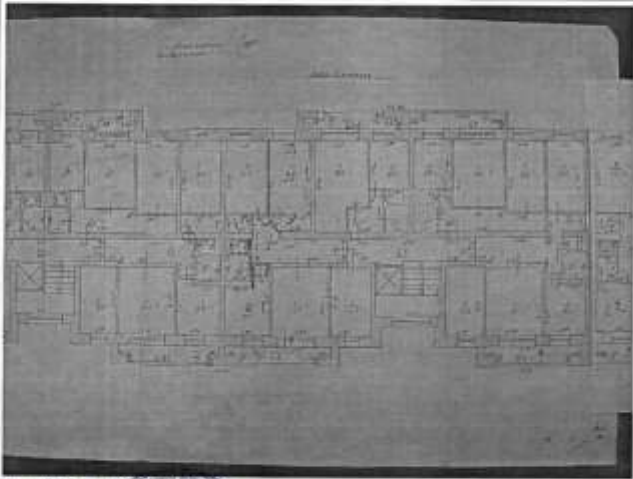

Сведения о зарегистрированных правах

Дополнение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
08.05.2022г. № КУИИ-001/2022-67963603			
Базисный номер:		16-50-080208-101	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шамани"
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-334 12.09.2011 00:00:00
4. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1. вид:		Доверительное управление
дата государственной регистрации:		12.09.2011 00:00:00
номер государственной регистрации:		16-16-01/286/2011-334
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия до 01.09.2023 по 01.09.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" (ImprestInvestCapital), ИНН: 7716580524, ОГРН: 50777460952426
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шамани", № 1262-75409936, выдан 02.10.2008
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

[illegible]

1022 李 强

			Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5		Всего листов раздела 5: 1		Всего разделов: 3	
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-67944773				Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер: 16:50:080208:165			Номер этажа (этажей): 2		
					
Итого в ФДС: 11 страниц Масштаб: 1: Итого ГБУ «НУРИТ» документов: 1 шт. 			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С К О Д О В А Н О Е Л И Ц Е Ю И Д Е Н Т И Ф И К А Ц И Я : 50 Сертификат: 8016757122-AMMOEDV1M1-0000000000 Владелец: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Дата окончания: с 23.03.2017 по 23.06.2022		
ФИО ОТКРЫТОГО ПА А.Р. ИЗ ВРЕМЯ ПУШИ			ИННОВАТЫ, ФАМИЛИИ		

Связная об основных характеристиках объекта недвижимости

Project 1: Area 1

Помещение					
Вид объекта недвижимости:					
Лист № 1 из листа 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5		
06.05.2022г. № КУИ-001/2022-08093729 Кадастровый номер:		16:50:080208:178			
Номер кадастрового квартала:		16:50:080208			
Дата присвоения кадастрового номера:		26.01.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208-01/70; Условный номер 16:50:06:00152:001:0054			
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авиационная, д. 171Б, кв. Б			
Площадь, м²:		70,9			
Назначение:		Жилые помещения			
Применение:		Квартира B			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, поэтажно-мощи		Этаж № 3			
Вид жилого помещения:		Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.		3245745,99			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых располагается объект недвижимости		16:50:080208:29			
Иные разрешенного использования:		иные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для целей предоставления жилищных субсидий и жилищным помещениям социального назначения или частного дома коммерческого назначения:		иные отсутствуют			
Статус залога об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Общие отметки:		Права (ограничение права, обременение) объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 3-комнатная квартира.			

об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ИЖЛСЖА, ШИФРОВАНО 43 ФНС ЕПРН
ПРАВОВОЙ СЛУЖБЕ ГБУ ЯНФ-ЮР
С. КАДЫНЬ ЯН РЕСПУБЛИКА
УВЕДОМЛЕНИЕ о приеме документов в производство
ПАРМИНОВА А.Р.
11-05-2024 ВРЕМЯ 15:20

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ
ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ
СЕРИИ ИДЕНТИФИКАЦИОННОЙ
ИЗДАТЕЛЬСТВО, КОМПЬЮТЕР

Сериальный номер: 10000000000000000000
Выдано: 10.05.2024
Действительно: с 10.05.2024 по 10.05.2025

[illegible]

Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Решение 3 Лист 5

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

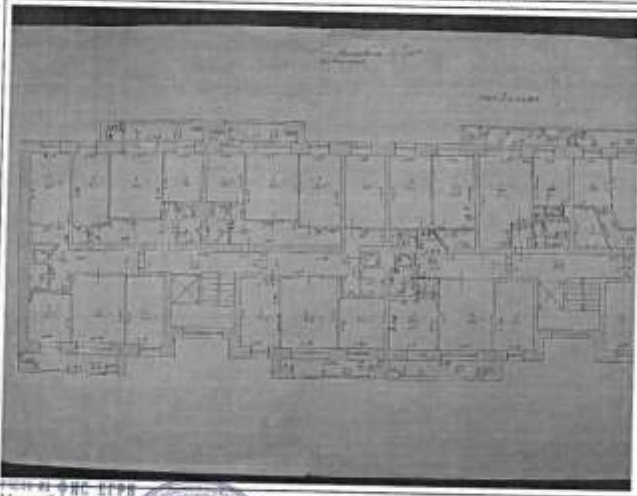
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

06.05.2022г. № КУВН-001/2022-680208-178
Кадастровый номер: 16:50:080208-178

Ном.эт.этаж (этажей): 3



Уполномоченный сотрудник
П.А.Тимонов А.Р. Ф.
11.05.2022 Время 11:58 МП

Документ подписан
Электронный Подписью
Свидетельство № 00000000000000000000
Сертификат: 2016/07/07 МЭБ (17718774300000)
Подпись: Рязанцев
Действителен с 01.01.2020 по 31.06.2023

Фрагмент выписки из Единого государственного реестра недвижимости, каталог и фотографии

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 в Едином государственном реестре недвижимости:

Решение 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67900581
Кадастровый номер: 16:50:080208-180

№ кадастрового листа: 16:50:080208
Дата присвоения кадастрового номера: 26.01.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 16:50:08-00352-001-0056
Местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Алашкертская, д. 371Б, кв. 10
Площадь, м²: 54,1
Назначение: Жилые помещения
Наименование: Квартира 10
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 3
Вид жилого помещения: Квартира
Кадастровая стоимость, руб.: 2478002,76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: 16:50:080208-29
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного дома социального использования или жилищного дома коммунального назначения: данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные: данные учтенные"
Особые отметки: Права (ограничения права, обременения объекта недвижимости) зарегистрированы на объект недвижимости с жилищным: 2-комнатная квартира.

Уполномоченный сотрудник
П.А.Тимонов А.Р. Ф.
11.05.2022 Время 11:58 МП

Документ подписан
Электронный Подписью
Свидетельство № 00000000000000000000
Сертификат: 2016/07/07 МЭБ (17718774300000)
Подпись: Рязанцев
Действителен с 01.01.2020 по 31.06.2023

000-УК «Эксперт» КАПИТАЛ
17.05.2022
ПРИНЯТО

Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение				Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-6790581				
Кадастровый номер:		16:50:080206:180		
Получатель выписки:		Юрилла Ирина Павловна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Выбора члена Общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", 7716580524		

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

Приказный отдел ГБУ МОД
г. Дзержинск

Уполномоченный сотрудник
Васильева А.Р.
11.05.2022 14:53



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПОДПИСАЛ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ПОДПИСАЛ
СЕРИЯ И НОМЕР ДОКУМЕНТА	ПОДПИСАЛ
Сериализация: 00000000000000000000	Подпись: 00000000000000000000
Действителен с 01.01.2021 по 31.12.2022	

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

Рядом 2 Лист 3

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. № КУИИ-001/2022-6790581			
Кадастровый номер:		16:50:080206:180	

1	Правовое положение (привласнение):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалашин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/206/2011-346 13.09.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающего права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.09.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/206/2011-346
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746937426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", № 1282-75409936-1, выдан 11.11.2008
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008		
	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", № 2, выдан 28.12.2010		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающего права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении залогом и в договоре залога участия в залоге третьих лиц договор залога:		данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Приказный отдел ГБУ МОД
г. Дзержинск

Уполномоченный сотрудник
Васильева А.Р.
11.05.2022 14:53



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПОДПИСАЛ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ПОДПИСАЛ
СЕРИЯ И НОМЕР ДОКУМЕНТА	ПОДПИСАЛ
Сериализация: 00000000000000000000	Подпись: 00000000000000000000
Действителен с 01.01.2021 по 31.12.2022	

[illegible]

217

Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Листок 2 Лист 3

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

Помещения			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2023г. № КУВН-001/2022-67952337			
Кадастровый номер:		16:50-090206:184	
1	Привладелец (правообладатель):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалашин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/286/2011-348 13.09.2011 00.00.00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	13.09.2011 00.00.00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/286/2011-348	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергияВосток", ИНН: 7716580524, ОГРН: 3077746957426	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", № 1282-75409936-1, выдан 11.11.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", № 1282-75409936, выдан 02.10.2008	
	сведения об установлении залога и о договоре удержания залога, если такой договор заключен:	Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалашин", № 2, выдан 28.12.2010	
	данные отсутствуют:	данные отсутствуют	
Выписка получена из ФНС		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
Управляющий отдел ГБУ И		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
С. Казань УЛ ПЕТЕРБУРГСКИЙ		СЕРТИФИКАТ ЦЕЛИ И НАЗНАЧЕНИЯ	
Уполномоченный сотрудник		ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФУНКЦИЯ	
В.А.ХИМЕНКО А.Р.		Серификат: 8070777133746957426	
11.05 2023 ВРЕМЯ 14:42		Подпись: Регистратор	
		Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2023	

Лист 4

Помещения			
под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2023г. № КУВН-001/2022-67952337			
Кадастровый номер:		16:50-090206:184	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правотрансакции и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из ФНС ЕПР

Управляющий отдел ГБУ И

С. Казань УЛ ПЕТЕРБУРГСКИЙ

Уполномоченный сотрудник

В.А.ХИМЕНКО А.Р.

11.05 2023 ВРЕМЯ 14:42

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРТИФИКАТ ЦЕЛИ И НАЗНАЧЕНИЯ	
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ФУНКЦИЯ	
Серификат: 8070777133746957426	
Подпись: Регистратор	
Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2023	

ИСТОЧНИК ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРП

Приложение отчета ГБУ МО «А»
с. Давыдов, 22.04.2014г.

Удостоверения сотрудни
Евгения А. Р. [подпись]
«11.05.2022» [подпись]

[illegible]

Page: 5 Date: 8

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

[illegible]

222

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2 Лист 3

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: 3
06.05.2023г. № КУВН-001/2022-67973025			
Кадастровый номер:		16:50:080208:213	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаленин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 16-16-01/286/2011-331 12.09.2011 06:00:00
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:	12.09.2011 06:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/286/2011-331	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 до 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭкспертИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шаленин", № 1282-75409936, датой 02.10.2008	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о досрочном управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Департаментский отдел ГБУ МФД
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник государственной кадастровой палаты

Нагманова А.Р.
11.05.2023 11:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С КЛ. ИНФ. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	ИННОВАЦИЯ, ФИНАНСИРОВАНИЕ
Сертификат: 806775713025 Подпись: Нагманова Действителен с 01.05.2021 по 31.05.2022	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2023г. № КУВН-001/2022-67973025			
Кадастровый номер:		16:50:080208:213	
6	Заявление в суд об истребовании 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	Приватизация и сведения о наличии оспаривания, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Департаментский отдел ГБУ МФД
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник государственной кадастровой палаты

Нагманова А.Р.
11.05.2023 11:42



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С КЛ. ИНФ. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	ИННОВАЦИЯ, ФИНАНСИРОВАНИЕ
Сертификат: 806775713025 Подпись: Нагманова Действителен с 01.05.2021 по 31.05.2022	

Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

ООО «УК ЭКСПЕРТ» «ИНВЕСТИКАЛТАЙ»

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

24.05.2021

ПРИНЯТО

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
17.11.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50-010218-74		
Номер кадастрового квартала:	16:50-010218		
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 2541; Условный номер 16-16-01/150/2011-249		
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Вахитовский район, улица Пушкина, дом 11, пом 2(1-25) (1-18) 4(1-15)		
Площадь, м²:	1323,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, эти этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2, 3, 4		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	57940578,26		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	16:50-010218-19		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления жилищного фонда, к жилым помещениям наземного дома социального использования или наземного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Специальные отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - Для расположения помещения, машино-места на этаже (данные этажа), отсутствуют		
Получитель выписки:			

Ведущий специалист-эксперт		Рахматуллина Р.Р.	
должность исполняющего обязанности		инициалы, фамилия	

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: 2	Всего листов выписки: 3
17.11.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50-010218-74		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалашин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/196/2011-102 28.11.2011 00:00:00
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	16.02.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/194/2012-340	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.02.2012 с 10.02.2012	
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Определение суда, № А55-28858/2011, выдан 06.07.2012, Арбитражный суд Республики Татарстан	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об уступлении залога и о договоре удержания залога, если такой договор заключен для обеспечения выплаты:	данные отсутствуют	

Ведущий специалист-эксперт		Рахматуллина Р.Р.	
должность исполняющего обязанности		инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
17.11.2021г.		Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:		16:50-010218-74
4.2.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	28.11.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/396/2011-102
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭкспертИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения к приказу доверительного управления КИПФ01 "Паланин", № 1, выдан 01.11.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения и наличие решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Привилегирован и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



Ведущий специалист-эксперт		Ракматуллина Р.Р.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
подпись государственного органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4
21.07.2021г.		Всего листов выписки: 10
Кадастровый номер:		16:50-010218-22
Номер кадастрового квартала:		16:50-010218
Дата присвоения кадастрового номера:		01.03.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 92:401-002-000010900; Кадастровый номер 16:50-010218-0001-92:401-002-000010900; Кадастровый номер 16:50-010218-1:5; Условный номер 16-16-01/056/2011-299; Условный номер 16:50-02-00078-001
Адрес:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д.13/52
Площадь:		6197.7
Назначение:		Нежилое
Наименование:		"ГУМ, 4-я очередь"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		6, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2007
Год завершения строительства:		данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:		291713000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50-010218:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		16:50-010218:67, 16:50-010218:90, 16:50-010218:91
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Здание "ГУМ, 4-я очередь"; количеством этажей (в том числе подземных): 5

Ведущий специалист-эксперт		Ибрагимова Л.Ф.
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50-010218:22			
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующая) 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 "Шалашин", 7716580524	

полное наименование должности		подпись, фамилия	
Ведущий специалист-эксперт		Ибрагимова Л.Ф.	

Раздел 2 Лист 3

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50-010218:22			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГЛАВНЫЙ УНИВЕРСАЛЬНЫЙ МАГАЗИН", ИНН: 1654042667 АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОРОДСКОЙ УНИВЕРСАЛЬНЫЙ МАГАЗИН-3", ИНН: 1655093488
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Сервитут (право) 16:50-010218:22-16/203/2021-13 22.03.2021 14:37:28
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалашин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность 16-16-01/138/2011-435 07.04.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	22.03.2021 14:37:28	
	номер государственной регистрации:	16:50-010218:22-16/203/2021-14	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.03.2021 бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Главный Универсальный магазин", ИНН: 1654042667	
	основание государственной регистрации:	Открытое акционерное общество "ГУМ-3", ИНН: 1655093488 Договор, серия: 140/2020, выдан 01.09.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору "140/2020 от "01" сентября 2020 г., № 1, выдан 08.07.2021, ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Шалашин", в лице Кирилловой И.И., АО "Главный универсальный магазин", в лице Напалкова И.И.; АО "ГУМ-3", в лице Филонтова Э.А. данные отсутствуют	

полное наименование должности		подпись, фамилия	
Ведущий специалист-эксперт		Ибрагимова Л.Ф.	

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

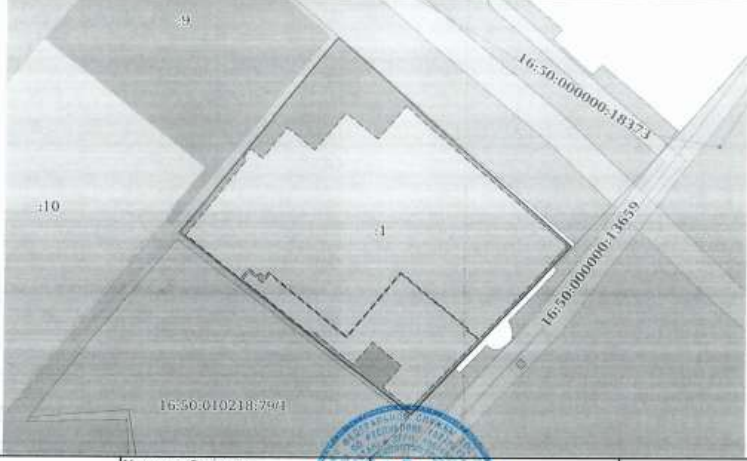
		Лист 4
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 10		
21.07.2021г.		
Кадастровый номер:	16:50:010218:22	
4.2	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	23.11.2017 15:23:43
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:22-16/001/2017-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.11.2017 по 03.09.2022 и 23.11.2017 по 03.09.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "БИНХАРТС", ИНН: 1650287810
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № БХ-01/17, выдан 04.09.2017, дата государственной регистрации: 23.11.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2017-7
	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
4.3	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	20.11.2017 11:31:26
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:22-16/001/2017-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.11.2017 по 20.11.2022 и 20.11.2017 по 20.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговая Компания "Эдельвейс", ИНН: 1659052002
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № Ш-17/17, выдан 29.08.2017, дата государственной регистрации: 20.11.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2017-5 Дополнительное соглашение, № 2, выдан 08.11.2017 Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29 августа 2017 г., № 4, выдан 18.07.2018, дата государственной регистрации: 15.08.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2018-9
полное наименование должности		инициалы, фамилия
Ведущий специалист-эксперт		Ибрагимова Л.Ф.

		Лист 5
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 10		
21.07.2021г.		
Кадастровый номер:	16:50:010218:22	
	Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29 августа 2017 г., № 4, выдан 20.06.2018, АО "ТК "Эдельвейс", дата государственной регистрации: 15.08.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2018-10	
	Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29 августа 2017 г., № 7, выдан 25.04.2019, дата государственной регистрации: 08.07.2019, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2019-11	
	Дополнительное соглашение к договору № Ш-17/17 от 29.08.2017, № 9, выдан 09.07.2020, дата государственной регистрации: 23.07.2020, номер государственной регистрации: 16:50:010218:22-16/001/2020-12	
	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
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия
Ведущий специалист-эксперт		Ибрагимова Л.Ф.

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 4 Лист 6

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


Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:010218:22	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
Подпись специалиста-эксперта		Подпись, фамилия	

Ведущий специалист-эксперт

Ибрагимова Л.Ф.

Раздел 5 Лист 7

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	
Подпись специалиста-эксперта		Подпись, фамилия	

Ведущий специалист-эксперт

Ибрагимова Л.Ф.

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

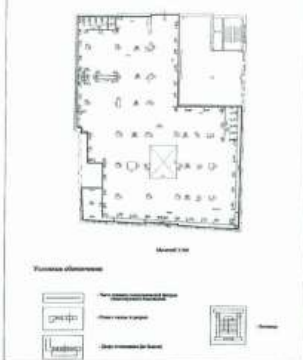
Лист 8			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 2	

Лист № 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

2 этаж



Масштаб 1

ВОЗНУС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ Ведущий специалист-эксперт	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ Ибрагимова Л.Ф.
--	---

Лист 9			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021г.			
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 2	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа

2 этаж




Масштаб 1

ВОЗНУС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ Ведущий специалист-эксперт	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ Ибрагимова Л.Ф.
--	---

Отчет №ПИФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 10			
Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
21.07.2021 г.			
Кадастровый номер: 16:50:010218:22		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности Ведущий специалист-эксперт	подпись	инициалы, фамилия Ибрагимова Л.Ф.
--	---------	---

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление Востреста по Республике Татарстан

Кому: Кириллова Ирина Ивановна.
Адрес: .

УВЕДОМЛЕНИЕ
о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке
межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица

№ КУВД-001/2022-8164106/1
9 марта 2022 г.

В соответствии с частью 5 статьи 33 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в результате рассмотрения заявления от 2 марта 2022 г. № КУВД-001/2022-8164106 уведомляем Вас о внесении 9 марта 2022 г. в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия следующих сведений в отношении: здания с кадастровым номером: 16:50:010218:22, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Пушкина, здание 1/352.

Галимова Галия Асхатовна
(Ф.И.О. должностного лица)

(подпись должностного лица)

16-АН
190873

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
УНИОН ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ИЛИ ЕГО ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ ИЛИ СЛУЖБЫ
Примечание: Форма № 16-АН, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2014 № 1171

О ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРАЦИИ ПРАВА

подлежащее, предмет свидетельства: серия 16-АН № 190880, дата выдачи 07.11.2014

Дата выдачи: 11.11.2014 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №3/14-131

• Протокол доверительного управления от 23.07.2018

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Открытый паевой инвестиционный фонд «Недвижимость "Центрум"», данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав и реестра владельцев инвестиционных прав и счетов для владельцев инвестиционных прав

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание Архитектурного центра, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10, стр. 1, этаж 1, общ. площадь 107,6 кв. м, инв. № 6477, лит. К, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Актюбинский р-н, с. Базиново Магист

Квартальный (или условный) номер: 16-06/080501.1660

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости и с датой 11.11.2014 года

16-АН 190873

Регистратор

Сидорова Г. Р.

Серия 16-АН 190873

16-АН
190869

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
УНИОН ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ИЛИ ЕГО ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ ИЛИ СЛУЖБЫ
Примечание: Форма № 16-АН, утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2014 № 1171

О ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРАЦИИ ПРАВА

подлежащее, предмет свидетельства: серия 16-АН № 190855, дата выдачи 07.11.2014

Дата выдачи: 11.11.2014 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №3/14-131

• Протокол доверительного управления от 23.07.2018

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Открытый паевой инвестиционный фонд «Недвижимость "Центрум"», данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав и реестра владельцев инвестиционных прав и счетов для владельцев инвестиционных прав

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: здание Архитектурного центра, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10, стр. 1, этаж 1, общ. площадь 107,6 кв. м, инв. № 892, лит. Н, Н2, Н3, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Актюбинский р-н, с. Базиново Магист

Квартальный (или условный) номер: 16-06/080501.1660

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости и с датой 11.11.2014 года

16-АН 190869

Регистратор

Сидорова Г. Р.

Серия 16-АН 190869



16-АН
190868

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И СЕРТИФИКАЦИИ
Техническое описание объекта государственной регистрации

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

копировать, плановый регистрационный номер: серия 16-АН № 190868, дата выдачи 07.11.2014
"11" ноября 2014 года

Дата выдачи:
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЭТ

• Правом доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд «Искания», данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов данных владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание Склад, назначение: нежилое, 1 - этаж, общий площадью 709 кв. м,
площадь 6474, лит. В, адрес: (местонахождение) субъекта: Республика Татарстан (Татарстан),
Алексеевский р-н, с. Базирные Матаи

Кадастровый (или условный) номер: 16:06:00501172

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07"
ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16:16:54:006/2014-166

Регистратор
Сигалова Г. Р.
(подпись)

Серия 16-АН 190868

16-АН
190871

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И СЕРТИФИКАЦИИ
Техническое описание объекта государственной регистрации

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

копировать, плановый регистрационный номер: серия 16-АН № 190871, дата выдачи 07.11.2014
"11" ноября 2014 года

Дата выдачи:
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №33/14-ТЭТ

• Правом доверительного управления от 23.07.2008

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд «Искания», данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов данных владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание - Молочного блока, назначение: нежилое, 1 - этаж, общий площадью
2 670 кв.м, лит. № 6470, лит. Е, адрес: (местонахождение) субъекта: Республика Татарстан
(Татарстан), Алексеевский р-н, с.Базирные Матаи

Кадастровый (или условный) номер: 16:06:00501229

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07"
ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16:16:54:006/2014-163

Регистратор
Сигалова Г. Р.
(подпись)

Серия 16-АН 190871



16-АН 708863

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Правительство Российской Федерации

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "05" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №34/14-13/Т

Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалугин", данные о которых устанавливаются на основании данных лиц, являющихся членами владения инвестиционных паев в реестре владения инвестиционных паев и счетов дато владения инвестиционных паев

Вид права: Община долговая собственность
Объект права: Арендный объект, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 737 кв. м, инв. № 3-794, п/п 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Варшавский район, Набережно-Морквалское р/п, с/Набережные Морквалы

Кадастровый (или условный) номер: 16.15.000000.1808
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-15-54/01.2/2014-508

Регистратор
Платова Т. П. (подпись)

Серия 16-АН 708863

16-АН 708867

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Правительство Российской Федерации

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: "05" ноября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.10.2014 №34/14-13/Т

Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалугин", данные о которых устанавливаются на основании данных лиц, являющихся членами владения инвестиционных паев в реестре владения инвестиционных паев и счетов дато владения инвестиционных паев

Вид права: Община долговая собственность
Объект права: Земельный участок, кадастровый номер: 16.15.000000.1808, назначение: для размещения объектов складского назначения, общая площадь 281 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Варшавский район, Набережно-Морквалское сельское поселение, с/Набережные Морквалы

Кадастровый (или условный) номер: 16.15.120101.1732
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" ноября 2014 года сделана запись регистрации № 16-15-54/01.2/2014-508

Регистратор
Платова Т. П. (подпись)

Серия 16-АН 708867



16-АИ 015647

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОГРОМ ПОДПИСАНИЕ ПОД ПЕЧАТЮ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО АГЕНТСТВА
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

инвентарный номер свидетельства: серия 16-АЕ № 367608, дата выдачи 07.04.2011
Дата выдачи: "27" мая 2013 года
Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.03.2011 № 14/2011

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалтин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоФинус/Капитал", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав

Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Земельный участок, категория земель: для населенных пунктов, разрешенное использование: торговое, объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, общая площадь: 1 320 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Вазиловский район, ул. Пушкина, дом 13/32 (дальше 1,2,3,4)

Кадастровый (или условный) номер: 16-50/010218.1
Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения) о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.04.2011 года с кадастровым номером регистрации № 16-16-01/136/2011-436

Регистратор
Мукаметшинов Л. С.
МП

Серия 16-АИ 015647

Республика Татарстан
Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан
Алфавитный указчик Межрайонного филиала №5
(наименование организации, технической инвентаризации)

Область, республика, край Татарстан
Район Альковский
Город (поселение) (422870) с. Базарные Маганы
Район города

на здание Арочного склада Лит.К

Район города (422870) с. Базарные Маганы
Город
Улица (переулок), № дома

Инвентарный номер	6477				
Номер в реестре					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д Е

Паспорт составлен по состоянию на " 15 " февраля 2008 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

Литер К

$H=5.11$

$H=5.06$

39.45

520.7

13.22

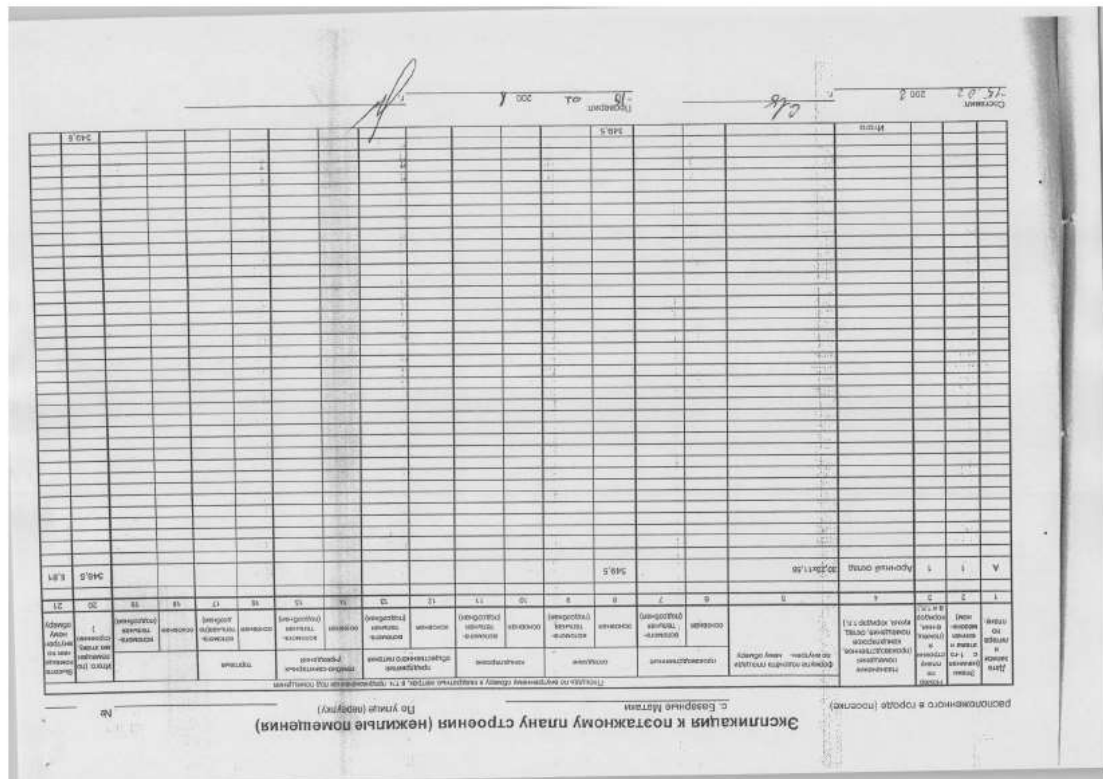
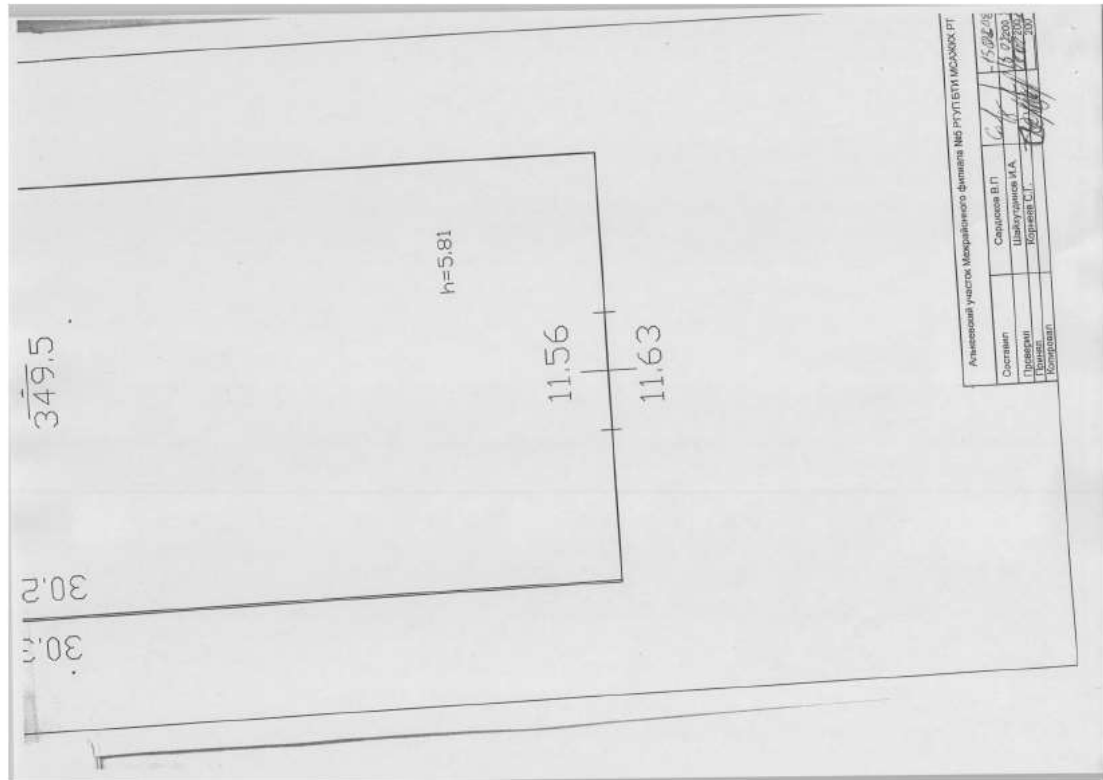
13.27

[illegible]

105241

[illegible]





115245

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

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

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Дисора		М		Год постройки		1995		Исход. данные		Таблица № 51а		Сборник № 26	
Группа капитальности		1		Выд внутренней отделки		И		Простая		Таблица № 51а		Сборник № 26	
№	Наименование конструктивных элементов	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундамент	Бетонный, залитый	Хорошо	4	1	4	15	6,6					
2	а) стены и их отделка	Архитект. облицовка кирпичом 10,34 см	Хорошо	35	1	35	20	7					
3	б) перегородки	Дюймовые	Хорошо										
4	перегородки	Деревянные, отделанные вагонкой	Хорошо	24	1	24	15	2,4					
5	Полы	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо	2	1	2	20	0,4					
6	Потолки	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо	6	1	6	10	0,6					
7	Двери	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо	7	1	7	15	0,7					
8	Окна	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо	8	1	8	10	0,8					
9	Внутренняя отделка	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
10	Внешняя отделка	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
11	Кровля	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
12	Санитарно-технические условия	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
13	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
14	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
15	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
16	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
17	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
18	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
19	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
20	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
21	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
22	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
23	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
24	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
25	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
26	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
27	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
28	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
29	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
30	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
31	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
32	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
33	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
34	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
35	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
36	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо										
37	Средства связи	Деревянные, лаги по кирпичу	Хорошо</										

Прогресс износа, приведенный к 100 по формуле:—

9x100	17	%
<u>1.2</u>		

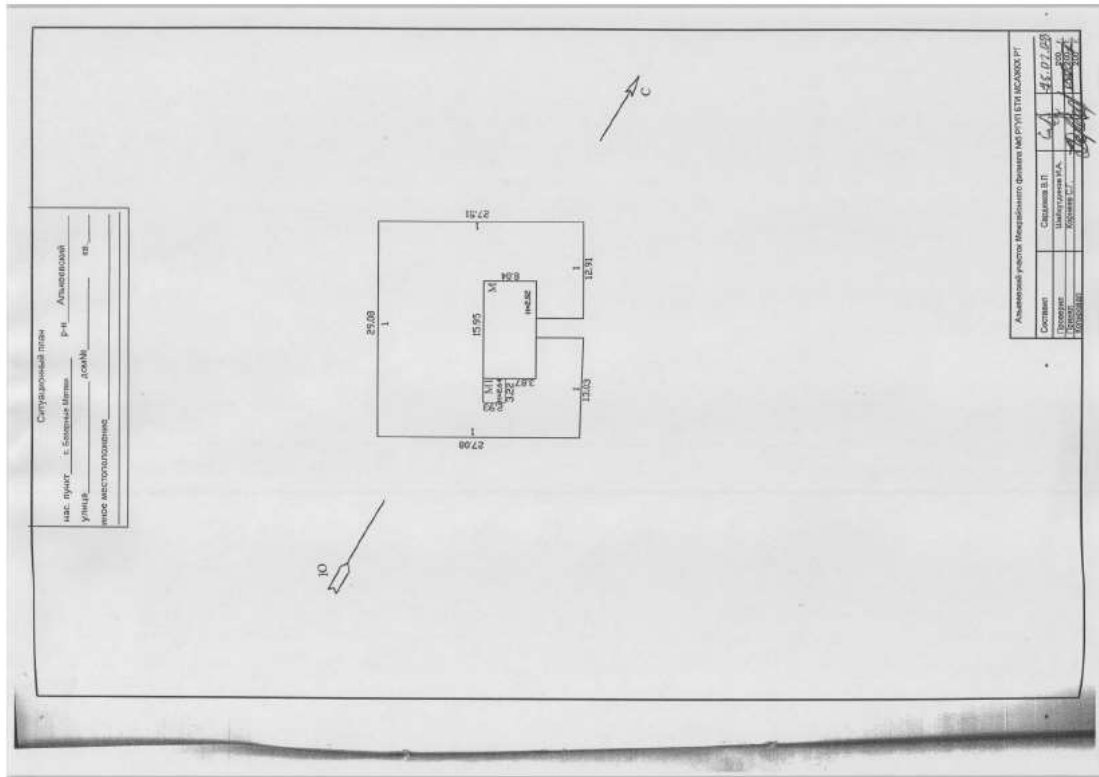
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

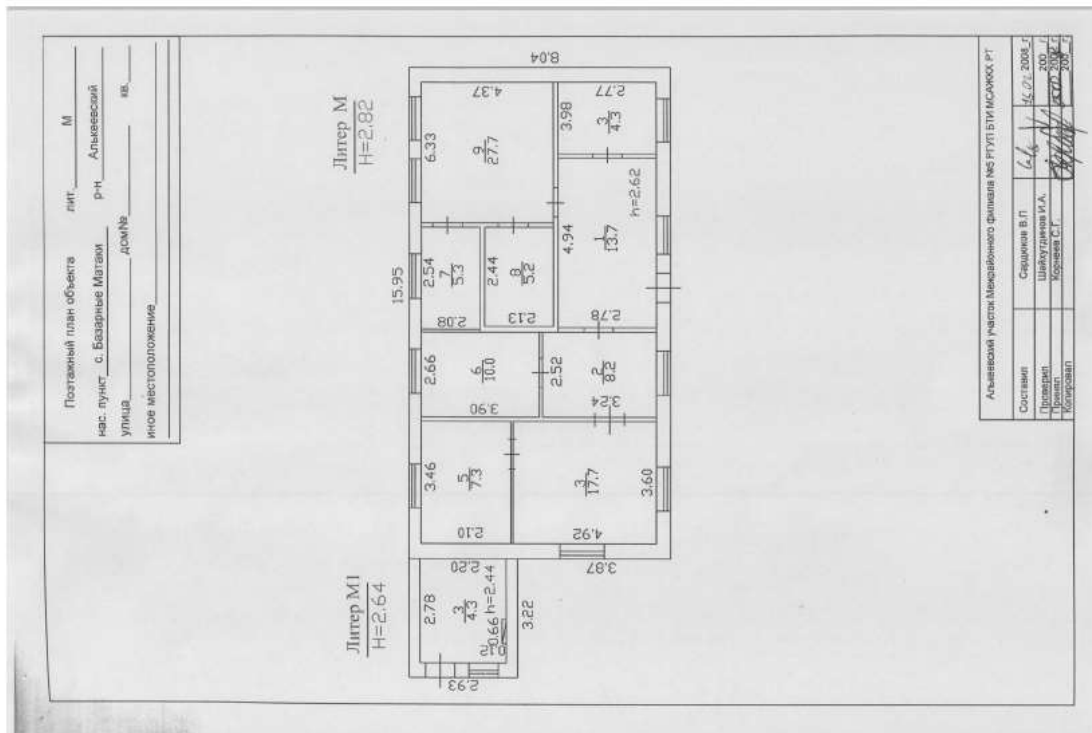
Датум: М1 Год постройки: 2000 Число этажей: 1 Собрания № 1

Группа капитальности: II Вид внутренней отделки: Простая Таблица № 9a

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетворительно, плохо и т.д.)	Удельный вес по таблице	Удельный вес в %	Удельный вес в % к общему	Удельный вес в % к строению	Удельный вес в % к строению в строении
1	Фундамент	Бетонный, ленточный	Хорошо	17	0,76	12,9	10	1,28
2	Стены и перегородки	Кирпичные 1,0, 2,0 м	Хорошо	26	0,76	19,8	15	2,97
3	Полы	Деревянные, ступенчатые	Хорошо	7	1	7	15	1,03
4	Крыша	Пиломатериалы по обрешетке	Хорошо	9	1	9	15	1,35
5	Печи	Печные по облицовке	Хорошо	4	1	4	5	0,2
6	Вентиляция	Деревянные, ступенчатые, оцинкованные	Хорошо	12	1	12	15	1,8
7	Окна	Побелка	Хорошо	8	1	8	5	0,4
8	Двери	Побелка	Хорошо	16				
9	Прочие работы	Отделка	Хорошо	1	1	1	15	0,15
Итого				100	X	74	X	9,21

Прогноз износа, приведенный к 100 по формуле: 12,9





121

Описание помещений в строении (по плану)

с. Базарные Матаи (по плану)

Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения)

№	Помещение	Площадь	Объем	Высота	Примечание
1	Коридор	1.00	2.82	2.82	
2	Коридор	1.00	2.82	2.82	
3	Коридор	1.00	2.82	2.82	
4	Коридор	1.00	2.82	2.82	
5	Коридор	1.00	2.82	2.82	
6	Коридор	1.00	2.82	2.82	
7	Коридор	1.00	2.82	2.82	
8	Коридор	1.00	2.82	2.82	
9	Коридор	1.00	2.82	2.82	
10	Коридор	1.00	2.82	2.82	
11	Коридор	1.00	2.82	2.82	
12	Коридор	1.00	2.82	2.82	
13	Коридор	1.00	2.82	2.82	
14	Коридор	1.00	2.82	2.82	
15	Коридор	1.00	2.82	2.82	
16	Коридор	1.00	2.82	2.82	
17	Коридор	1.00	2.82	2.82	
18	Коридор	1.00	2.82	2.82	
19	Коридор	1.00	2.82	2.82	
20	Коридор	1.00	2.82	2.82	
21	Коридор	1.00	2.82	2.82	
22	Коридор	1.00	2.82	2.82	
23	Коридор	1.00	2.82	2.82	
24	Коридор	1.00	2.82	2.82	
25	Коридор	1.00	2.82	2.82	
26	Коридор	1.00	2.82	2.82	
27	Коридор	1.00	2.82	2.82	
28	Коридор	1.00	2.82	2.82	
29	Коридор	1.00	2.82	2.82	
30	Коридор	1.00	2.82	2.82	
31	Коридор	1.00	2.82	2.82	
32	Коридор	1.00	2.82	2.82	
33	Коридор	1.00	2.82	2.82	
34	Коридор	1.00	2.82	2.82	
35	Коридор	1.00	2.82	2.82	
36	Коридор	1.00	2.82	2.82	
37	Коридор	1.00	2.82	2.82	
38	Коридор	1.00	2.82	2.82	
39	Коридор	1.00	2.82	2.82	
40	Коридор	1.00	2.82	2.82	
41	Коридор	1.00	2.82	2.82	
42	Коридор	1.00	2.82	2.82	
43	Коридор	1.00	2.82	2.82	
44	Коридор	1.00	2.82	2.82	
45	Коридор	1.00	2.82	2.82	
46	Коридор	1.00	2.82	2.82	
47	Коридор	1.00	2.82	2.82	
48	Коридор	1.00	2.82	2.82	
49	Коридор	1.00	2.82	2.82	
50	Коридор	1.00	2.82	2.82	
51	Коридор	1.00	2.82	2.82	
52	Коридор	1.00	2.82	2.82	
53	Коридор	1.00	2.82	2.82	
54	Коридор	1.00	2.82	2.82	
55	Коридор	1.00	2.82	2.82	
56	Коридор	1.00	2.82	2.82	
57	Коридор	1.00	2.82	2.82	
58	Коридор	1.00	2.82	2.82	
59	Коридор	1.00	2.82	2.82	
60	Коридор	1.00	2.82	2.82	
61	Коридор	1.00	2.82	2.82	
62	Коридор	1.00	2.82	2.82	
63	Коридор	1.00	2.82	2.82	
64	Коридор	1.00	2.82	2.82	
65	Коридор	1.00	2.82	2.82	
66	Коридор	1.00	2.82	2.82	
67	Коридор	1.00	2.82	2.82	
68	Коридор	1.00	2.82	2.82	
69	Коридор	1.00	2.82	2.82	
70	Коридор	1.00	2.82	2.82	
71	Коридор	1.00	2.82	2.82	
72	Коридор	1.00	2.82	2.82	
73	Коридор	1.00	2.82	2.82	
74	Коридор	1.00	2.82	2.82	
75	Коридор	1.00	2.82	2.82	
76	Коридор	1.00	2.82	2.82	
77	Коридор	1.00	2.82	2.82	
78	Коридор	1.00	2.82	2.82	
79	Коридор	1.00	2.82	2.82	
80	Коридор	1.00	2.82	2.82	
81	Коридор	1.00	2.82	2.82	
82	Коридор	1.00	2.82	2.82	
83	Коридор	1.00	2.82	2.82	
84	Коридор	1.00	2.82	2.82	
85	Коридор	1.00	2.82	2.82	
86	Коридор	1.00	2.82	2.82	
87	Коридор	1.00	2.82	2.82	
88	Коридор	1.00	2.82	2.82	
89	Коридор	1.00	2.82	2.82	
90	Коридор	1.00	2.82	2.82	
91	Коридор	1.00	2.82	2.82	
92	Коридор	1.00	2.82	2.82	
93	Коридор	1.00	2.82	2.82	
94	Коридор	1.00	2.82	2.82	
95	Коридор	1.00	2.82	2.82	
96	Коридор	1.00	2.82	2.82	
97	Коридор	1.00	2.82	2.82	
98	Коридор	1.00	2.82	2.82	
99	Коридор	1.00	2.82	2.82	
100	Коридор	1.00	2.82	2.82	

122

Республика Татарстан

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

Административный участок Межрайонного филиала №5
(участками организации технического инвентаризации)

Область, республика, край
Район
Город (д/р поселение)
Район города

Татарстан
Альшеевский
(422870) с. Базарные Матаи

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Молочного блока Лит.Е.Е1, Е2, Ж

Район города
Город,
Улица (переулок), № дома

(422870) с. Базарные Матаи

Инвентарный номер

6470

Номер в реестре

Кадастровый номер

Е

Д

Г

В

Б

А

Паспорт составлен по состоянию на

№ 15 "

февраля

2008 г.

(указывается дата обследования объекта учета)

(1)

[illegible]

66

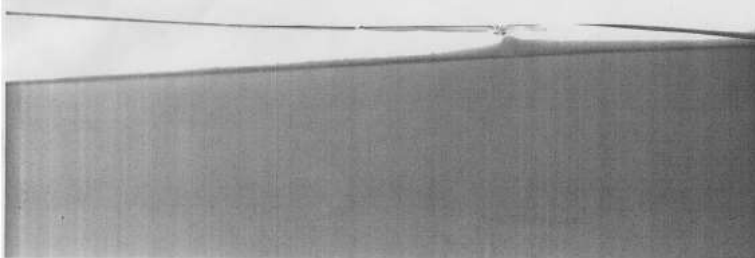
[illegible]

130251

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

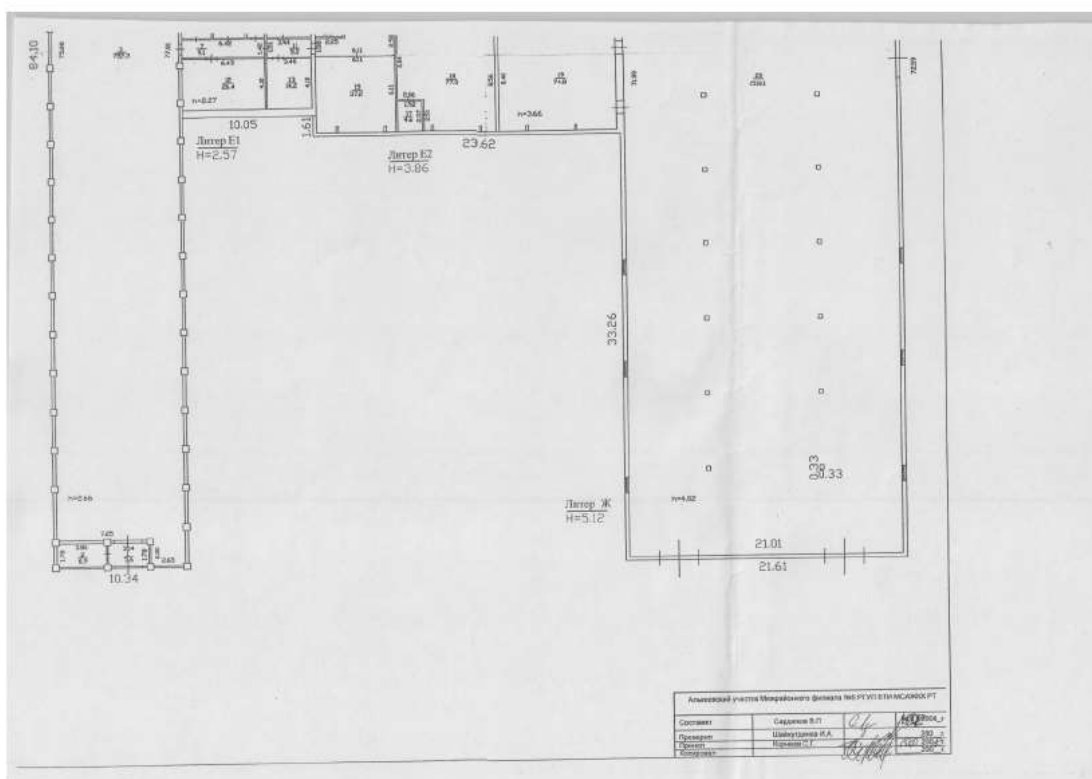
Дилера		Ж	Год постройки	Число этажей		Сборные №	
Группа капитальности		И	Вид внутренней отделки	Простая		Таблица №	
№		а	б	в	г	д	е
И		а	б	в	г	д	е
1		2	3	4	5	6	7
1		2	3	4	5	6	7
2		3	4	5	6	7	8
3		4	5	6	7	8	9
4		5	6	7	8	9	10
5		6	7	8	9	10	11
6		7	8	9	10	11	12
7		8	9	10	11	12	13
8		9	10	11	12	13	14
9		10	11	12	13	14	15
10		11	12	13	14	15	16
11		12	13	14	15	16	17
12		13	14	15	16	17	18
13		14	15	16	17	18	19
14		15	16	17	18	19	20
15		16	17	18	19	20	21
16		17	18	19	20	21	22
17		18	19	20	21	22	23
18		19	20	21	22	23	24
19		20	21	22	23	24	25
20		21	22	23	24	25	26
21		22	23	24	25	26	27
22		23	24	25	26	27	28
23		24	25	26	27	28	29
24		25	26	27	28	29	30
25		26	27	28	29	30	31
26		27	28	29	30	31	32
27		28	29	30	31	32	33
28		29	30	31	32	33	34
29		30	31	32	33	34	35
30		31	32	33	34	35	36
31		32	33	34	35	36	37
32		33	34	35	36	37	38
33		34	35	36	37	38	39
34		35	36	37	38	39	40
35		36	37	38	39	40	41
36		37	38	39	40	41	42
37		38	39	40	41	42	43
38		39	40	41	42	43	44
39		40	41	42	43	44	45
40		41	42	43	44	45	46
41		42	43	44	45	46	47
42		43	44	45	46	47	48
43		44	45	46	47	48	49
44		45	46	47	48	49	50
45		46	47	48	49	50	51
46		47	48	49	50	51	52
47		48	49	50	51	52	53
48		49	50	51	52	53	54
49		50	51	52	53	54	55
50		51	52	53	54	55	56

Экспертная оценка качества работы (показатель)

XI. Организация и координация (на уровне)



136

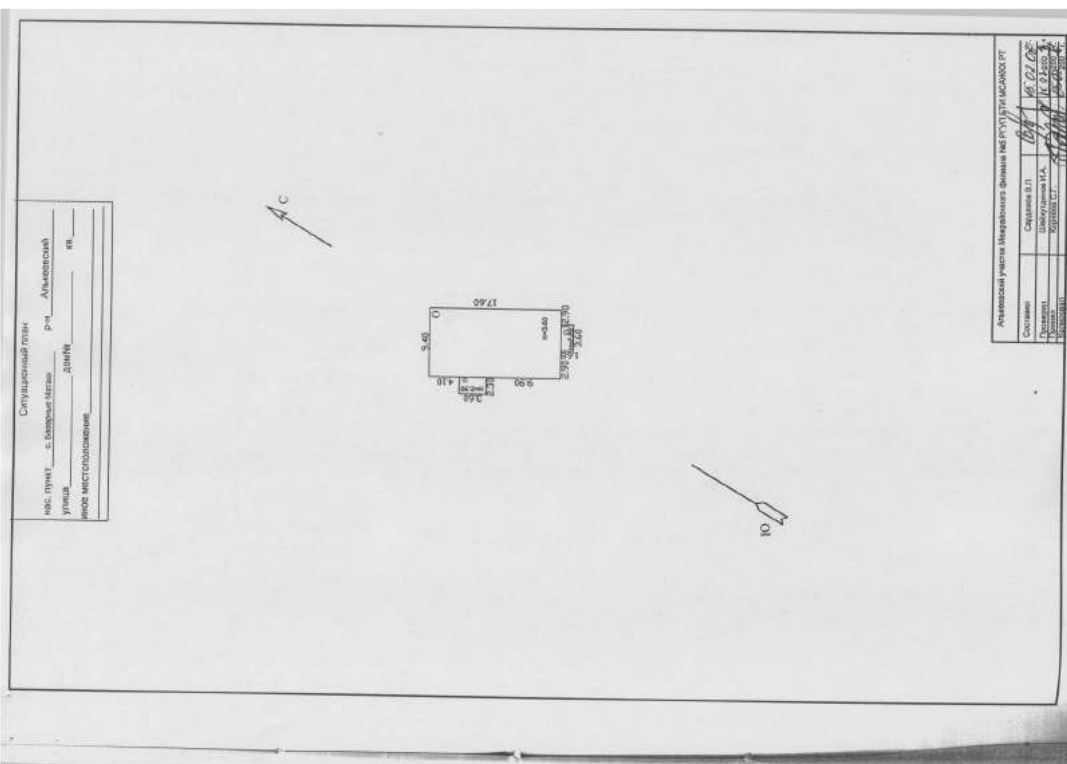


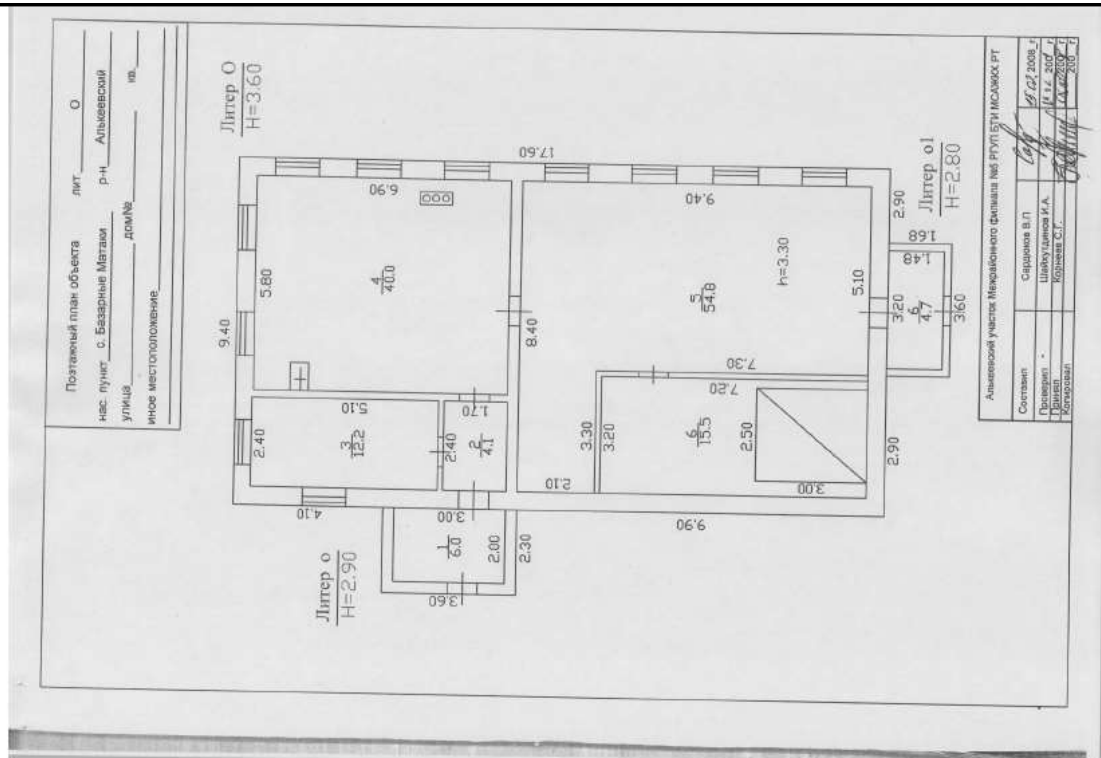
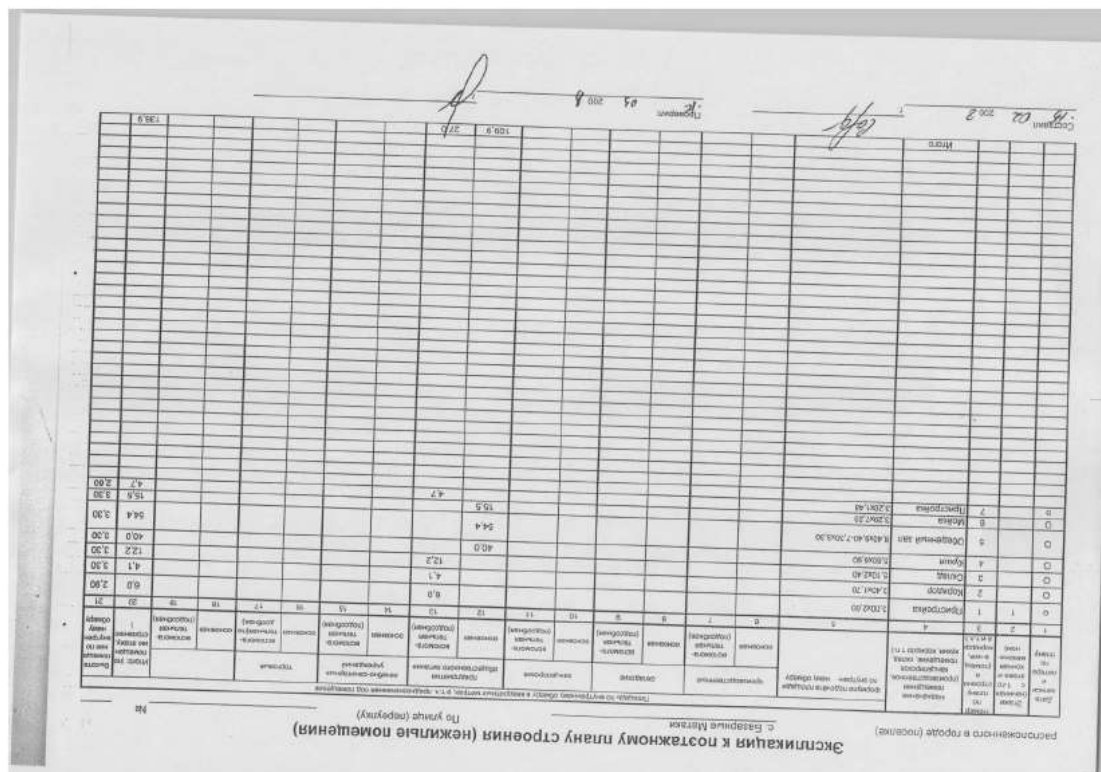
137

[illegible]

52

[illegible]

[illegible]



Республика Татарстан

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

Административный участок Межрайонного филиала №6
(инвентаризационная организация технической инвентаризации)

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

Татарстан
Альшеевский
(422870) с. Базарные Матаи

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на здание Автогаража Л/т.Н.Н.1,Н.2,Н.3

Район города
Город
Улица (переулок), № дома

1422870) с. Базарные Матаи

Инвентарный номер	892
Номер в реестре	
Кадастровый номер	

A	B	B	Г	Д	Е
---	---	---	---	---	---

Паспорт составлен по состоянию на " 15 " февраля 2008 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

148

1. Регистрации права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документ, устанавливающий право собственности, с указанием кем, когда и на каком основании выдан	Видовое значение для объектов собственности	Иные замечания (расшифровка полноты)
21.12.98 г.	СХПК "Акташ"	Регистрационное удостоверение выданное Администрацией БТИ 21.12.1998 г. № 64		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

по документам	Площадь участка		Неэксплицируемая площадь	
	фактическая	эксплицируемая	зона застройки	прочая
1256,4				

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водоотвод	Канализация	Отопление		Газоснаб.	Лифты	Эксплуатация строения
		от ТЭЦ	от АГВ			

149

Литера	И	Год постройки	1976	Вид внутренней отделки	Простая	Таблица №	108г
Литературная деятельность							

[illegible]

Принят к исполнению, представляющий к 100 по формуле: —

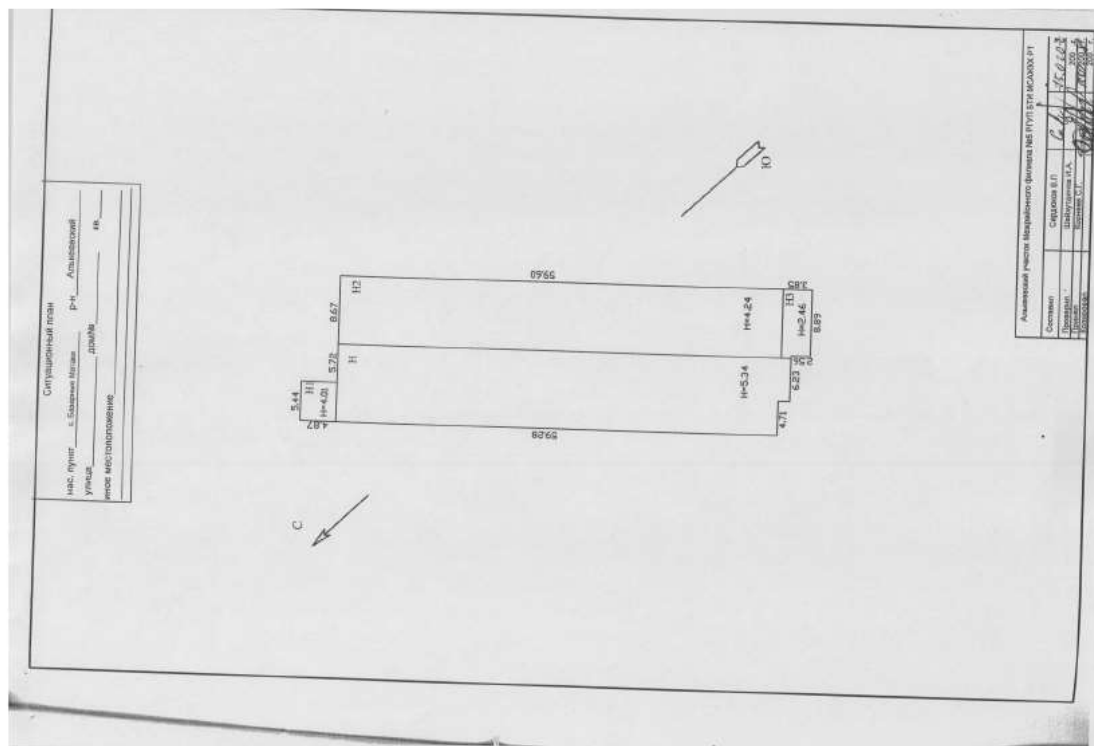
[illegible]

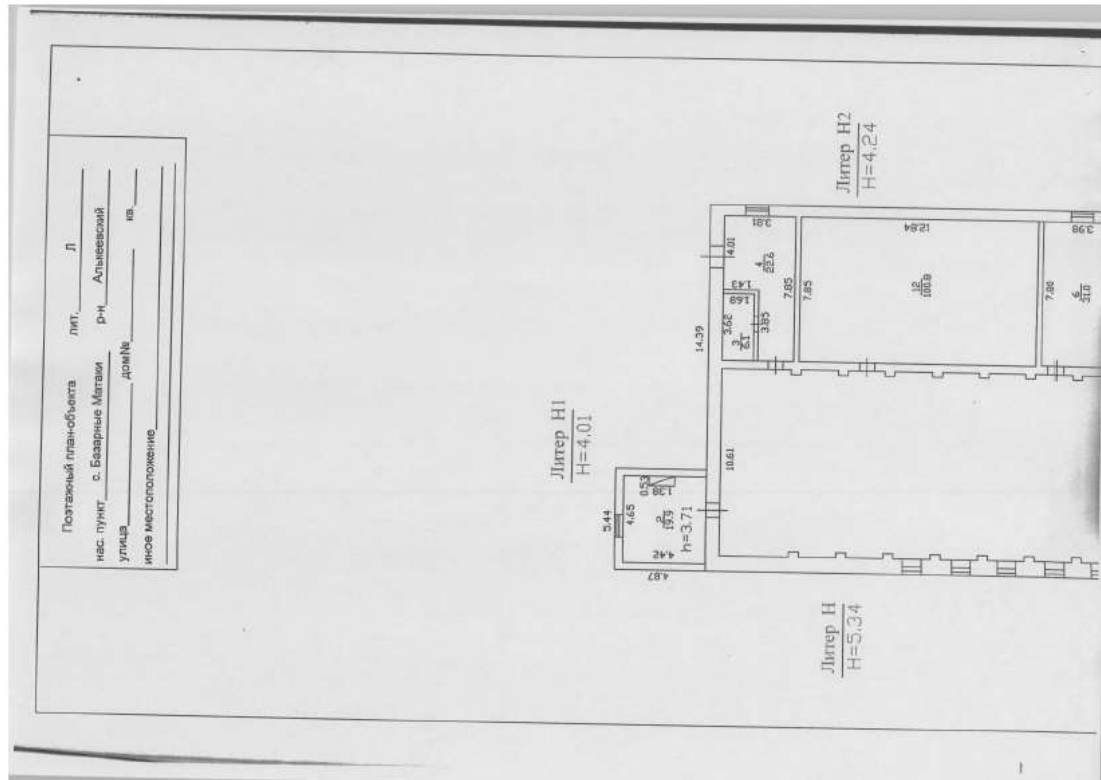
mp 9x100
m 7

153261

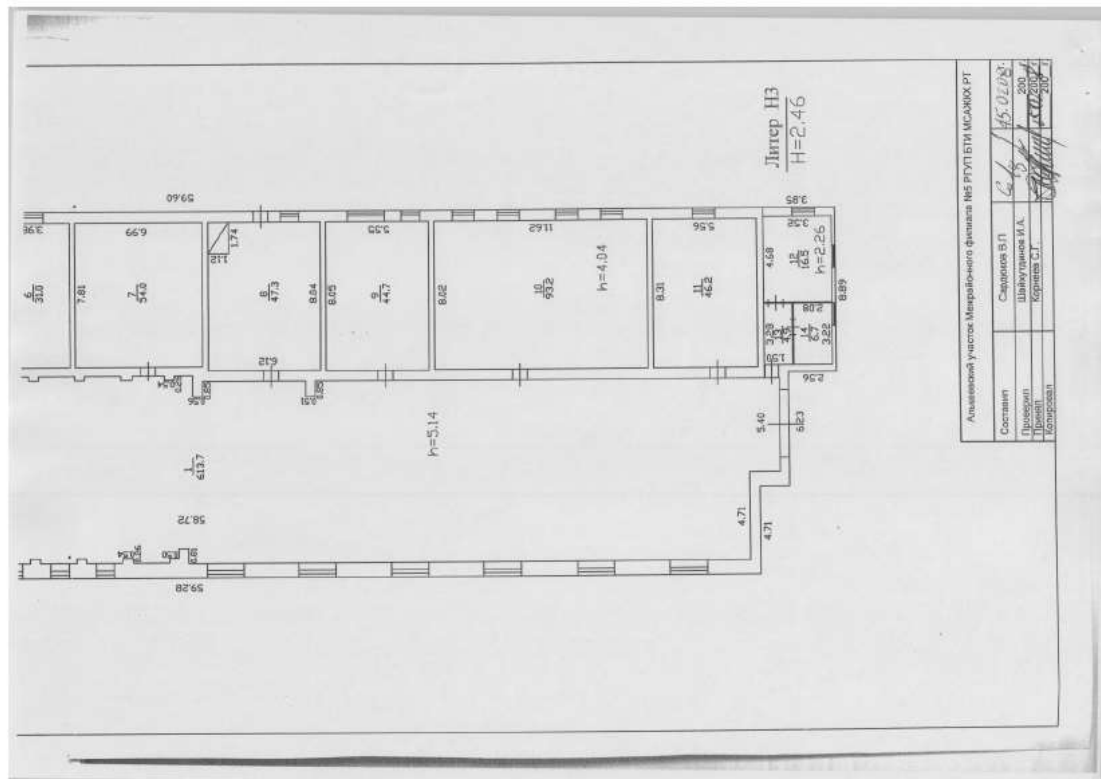
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Листа №		Год постройки		Вид внутренней отделки		Простая		Таблица №		Сборник №	
Группа капитальности		III									
№ п/п	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Бетонный, железный	Бетонный, железный	Бетонный, железный	Бетонный, железный	Бетонный, железный	Бетонный, железный	Бетонный, железный	Бетонный, железный	Бетонный, железный	Бетонный, железный
1	1. Основание	11	0,6	6,6	4,5	2,97					
2	2. Стены и их отделка	36	0,6	21,6	40	8,64					
3	3. Потолок										
4	4. Пол										
5	5. Крыша										
6	6. Двери										
7	7. Окна										
8	8. Прочие										
9	9. Итого	100	X	81	X	23,6	X				





157



158

[illegible]

Республика Татарстан

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

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Бауманская, д. 10
Инвентаризационная организация "Бюро технической инвентаризации"

Область, республика, край
Район
Город (ад. подделение)
Район города

Татарстан
Альковский
(422870) с. Базарные Матаи

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Склад - Лиг В

Район города
Город
Улица (перулок), № дома

(422870) с. Базарные Матаи

Инвентарный номер	6474					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на

+ 15 *

Февраль

2008 г.

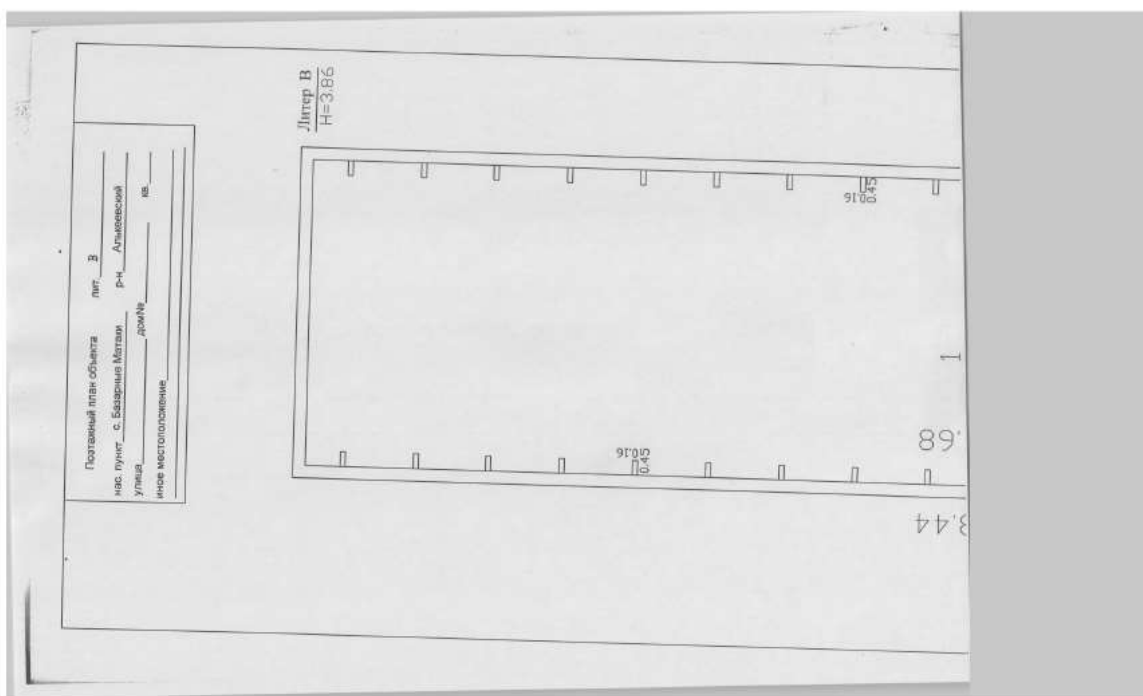
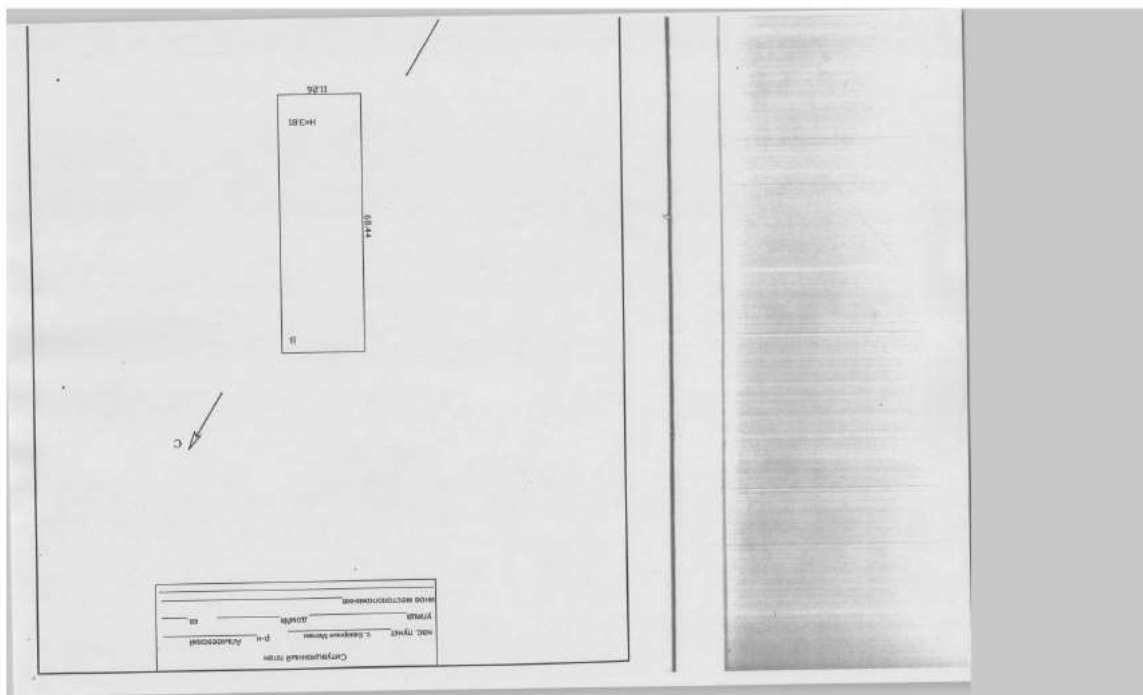
(указывать дату обследования объекта учета)

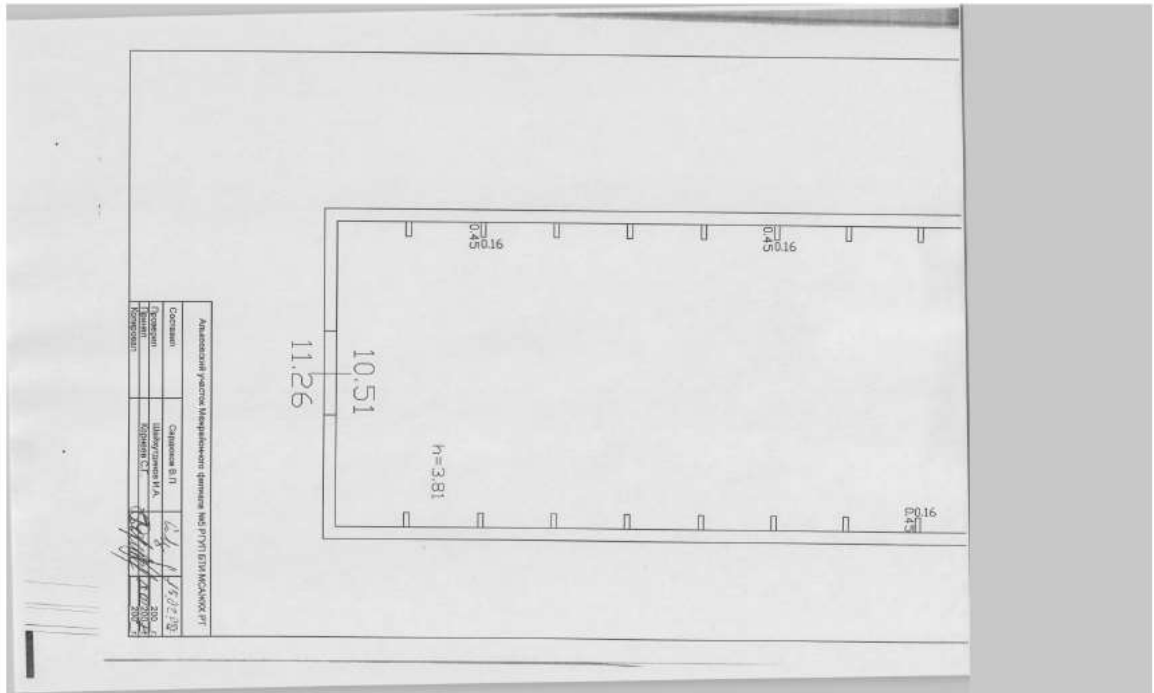
Дата вступления в законную силу	Полное наименование государственного органа, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, государственного или муниципального имущества, находящегося в собственности, государственного или муниципального имущества, находящегося в собственности	Документы, устанавливающие право собственности, государственного или муниципального имущества, находящегося в собственности	Полное наименование государственного органа, предприятия или организации
31.12.98 г.	СМН "Актан"	Регистрационное удостоверение выданное Агентством ЗПИ	21.12.1998 г. № 73	

[illegible][illegible]

Наименование	Средств
Исследования по излучению	
исследований	
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	
д)	
е)	
ж)	
з)	
и)	
к)	
л)	
м)	
н)	
о)	
п)	
р)	
с)	
т)	
у)	
ф)	
х)	
ц)	
ч)	
ш)	
щ)	
ы)	
э)	
ю)	
я)	

[illegible]





691

Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения)
По улице (перекрестку) №

расположенного в городе (поселке) с. Базарное Матаво

№	Наименование помещений	Экспликация к поэтажному плану строения (нежилые помещения)	По улице (перекрестку) №	расположенного в городе (поселке) с. Базарное Матаво
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10
11	11	11	11	11
12	12	12	12	12
13	13	13	13	13
14	14	14	14	14
15	15	15	15	15
16	16	16	16	16
17	17	17	17	17
18	18	18	18	18
19	19	19	19	19
20	20	20	20	20
21	21	21	21	21
22	22	22	22	22
23	23	23	23	23
24	24	24	24	24
25	25	25	25	25
26	26	26	26	26
27	27	27	27	27
28	28	28	28	28
29	29	29	29	29
30	30	30	30	30
31	31	31	31	31
32	32	32	32	32
33	33	33	33	33
34	34	34	34	34
35	35	35	35	35
36	36	36	36	36
37	37	37	37	37
38	38	38	38	38
39	39	39	39	39
40	40	40	40	40
41	41	41	41	41
42	42	42	42	42
43	43	43	43	43
44	44	44	44	44
45	45	45	45	45
46	46	46	46	46
47	47	47	47	47
48	48	48	48	48
49	49	49	49	49
50	50	50	50	50
51	51	51	51	51
52	52	52	52	52
53	53	53	53	53
54	54	54	54	54
55	55	55	55	55
56	56	56	56	56
57	57	57	57	57
58	58	58	58	58
59	59	59	59	59
60	60	60	60	60
61	61	61	61	61
62	62	62	62	62
63	63	63	63	63
64	64	64	64	64
65	65	65	65	65
66	66	66	66	66
67	67	67	67	67
68	68	68	68	68
69	69	69	69	69
70	70	70	70	70
71	71	71	71	71
72	72	72	72	72
73	73	73	73	73
74	74	74	74	74
75	75	75	75	75
76	76	76	76	76
77	77	77	77	77
78	78	78	78	78
79	79	79	79	79
80	80	80	80	80
81	81	81	81	81
82	82	82	82	82
83	83	83	83	83
84	84	84	84	84
85	85	85	85	85
86	86	86	86	86
87	87	87	87	87
88	88	88	88	88
89	89	89	89	89
90	90	90	90	90
91	91	91	91	91
92	92	92	92	92
93	93	93	93	93
94	94	94	94	94
95	95	95	95	95
96	96	96	96	96
97	97	97	97	97
98	98	98	98	98
99	99	99	99	99
100	100	100	100	100

Составил: 15.02.2023

Подписано: 15.02.2023

[illegible]

20

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО БЕЗОПАСНОСТИ ГОСУДАРСТВА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ИО РЕПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

A circular diagram of the human brain, viewed from above, with various regions labeled in Russian. The labels include: 'Лобный доль' (Frontal lobe), 'Паритетальный доль' (Parietal lobe), 'Темпальный доль' (Temporal lobe), 'Затылочный доль' (Occipital lobe), 'Мозжечок' (Cerebellum), 'Средний мозг' (Midbrain), 'Мозговой ствол' (Brainstem), 'Спинной мозг' (Spinal cord), 'Мозговые оболочки' (Meninges), 'Синапс' (Synapse), 'Аксон' (Axon), 'Дендрит' (Dendrite), 'Нейрон' (Neuron), 'Миелиновый слой' (Myelin sheath), 'Синаптическая щель' (Synaptic cleft), 'Синаптический пузырь' (Synaptic vesicle), 'Синаптический рецептор' (Synaptic receptor), 'Синаптический канал' (Synaptic channel), 'Синаптический потенциал' (Synaptic potential), 'Синаптический ток' (Synaptic current), 'Синаптический ответ' (Synaptic response), 'Синаптический ритм' (Synaptic rhythm), 'Синаптический паттерн' (Synaptic pattern), 'Синаптический код' (Synaptic code), 'Синаптический язык' (Synaptic language), 'Синаптический мир' (Synaptic world), 'Синаптический разум' (Synaptic mind), 'Синаптический дух' (Synaptic spirit), 'Синаптический Бог' (Synaptic God).

Отчет №ПДФ-003/01-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
4. Земельный и зарегистрированный участок

Лист 1 из 2

Дата №	Выписка №	Дата выдачи выписки №	Дата регистрации	Дата внесения изменений
07.08.2018	№ 16-01-316/0103/2018-459			
Кадстровый номер:		16-01-008001-028		
<p>1. Назначение участка (принадлежность):</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>3. Вид участка (земельный):</p> <p>4. Вид участка (земельный):</p> <p>5. Вид участка (земельный):</p> <p>6. Вид участка (земельный):</p> <p>7. Вид участка (земельный):</p> <p>8. Вид участка (земельный):</p> <p>9. Вид участка (земельный):</p> <p>10. Вид участка (земельный):</p>				
<p>1. Вид участка (земельный):</p> <p>2. Вид участка (земельный):</p> <p>3. Вид участка (земельный):</p> <p>4. Вид участка (земельный):</p> <p>5. Вид участка (земельный):</p> <p>6. Вид участка (земельный):</p> <p>7. Вид участка (земельный):</p> <p>8. Вид участка (земельный):</p> <p>9. Вид участка (земельный):</p> <p>10. Вид участка (земельный):</p>				

ИНКОРТЕКАТОРИИ

[Подпись и печать]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
5. Земельный и зарегистрированный участок

Лист 1 из 2

Дата №	Выписка №	Дата выдачи выписки №	Дата регистрации	Дата внесения изменений
07.08.2018	№ 16-01-316/0103/2018-459			
Кадстровый номер:		16-01-008001-028		
<p>1. Назначение участка (принадлежность):</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>3. Вид участка (земельный):</p> <p>4. Вид участка (земельный):</p> <p>5. Вид участка (земельный):</p> <p>6. Вид участка (земельный):</p> <p>7. Вид участка (земельный):</p> <p>8. Вид участка (земельный):</p> <p>9. Вид участка (земельный):</p> <p>10. Вид участка (земельный):</p>				
<p>1. Вид участка (земельный):</p> <p>2. Вид участка (земельный):</p> <p>3. Вид участка (земельный):</p> <p>4. Вид участка (земельный):</p> <p>5. Вид участка (земельный):</p> <p>6. Вид участка (земельный):</p> <p>7. Вид участка (земельный):</p> <p>8. Вид участка (земельный):</p> <p>9. Вид участка (земельный):</p> <p>10. Вид участка (земельный):</p>				

ИНКОРТЕКАТОРИИ

[Подпись и печать]

