

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»

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

р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка»

к/с 30101810745374525104, БИК 044525104

ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об оценке справедливой стоимости недвижимости

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

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

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 20.07.2023г.

Дата составления отчета: 20.07.2023 г.

Отчёт №1804-ОН

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	16
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	19
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	21
5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	22
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	23
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.	24
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	29
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	56
9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	64
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	64
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	100
11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	101
12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	105
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:	110

Уважаемый Ильяс Зуфарович!

На основании Договора №10/11 от 23.08.2011г., заключённого между ООО УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаяпин» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку от 17.07.2023г., была произведена оценка справедливой стоимости недвижимости, принадлежащей ЗПИФ недвижимости «Шаяпин».

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

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

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 20.07.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 595 957 640 (ПЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ СОРОК) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 64 403 940 (ШЕСТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА ТРИ ТЫСЯЧИ ДЕВЯТЬСОТ СОРОК) РУБЛЕЙ НДС:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	18 888 000	Не облагается	18 888 000
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	127 905 800	25 581 160	153 486 960
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	279 300	55 860	335 160

Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	279 300	55 860	335 160
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	418 000	83 600	501 600
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 796 400	359 280	2 155 680

Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 498 000	299 600	1 797 600
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	134 000	Не облагается	134 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	47 000	Не облагается	47 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	701 000	Не облагается	701 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	730 000	Не облагается	730 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	32 000	Не облагается	32 000
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	20 422 200	4 084 440	24 506 640
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	206 000	Не облагается	206 000
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	18 627 700	3 725 540	22 353 240
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	15 308 200	3 061 640	18 369 840

Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	27 412 200	5 482 440	32 894 640
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 637 000	Не облагается	4 637 000
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	4 975 000	Не облагается	4 975 000
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	3 974 000	Не облагается	3 974 000
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	3 948 000	Не облагается	3 948 000
2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 849 000	Не облагается	4 849 000
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	106 117 500	21 223 500	127 341 000
Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	13 067 000	Не облагается	13 067 000
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	83 521 000	Не облагается	83 521 000
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	69 825 000	Не облагается	69 825 000
		531 553 700	64 403 940	595 957 640

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

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

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



Карасёв Д.А.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

	<p>объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.</p> <p>17. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.</p> <p>18. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.</p> <p>19. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.</p> <p>20. Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.</p> <p>21. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.</p> <p>22. Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.</p> <p>23. Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.</p> <p>24. Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.</p> <p>25. 2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38</p> <p>26. 2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46</p> <p>27. 1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49</p> <p>28. 1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45</p> <p>29. 2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.</p> <p>30. Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003</p> <p>31. Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1</p> <p>32. Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2</p> <p>33. Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3</p>
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Шалыпин» под управлением ООО «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»
Основание проведения оценки	Договор №10/11 от 23.08.2011г., и задание на оценку от 17.07.2023г.

Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Предполагаемое использование результатов оценки	1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) дата оценки: 20.07.2023г.; 4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Правоподтверждающие документы	Свидетельства, технические и кадастровые паспорта на объекты оценки. Приведены в приложении к настоящему Отчёту
Дата оценки	20.07.2023 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для подтверждения справедливой стоимости чистых активов фондов соответствии с МСФО №13. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;	

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..	Стоимость, рассчитанная с помощью Затратного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Сравнительного подхода, руб.	Стоимость, рассчитанная с помощью Доходного подхода, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	Не применялся	18 888 000	Не применялся
2	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	153 486 960	Не применялся	Не применялся
3	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	335 160	Не применялся	Не применялся
4	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	335 160	Не применялся	Не применялся
5	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	335 160	Не применялся	Не применялся
6	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	335 160	Не применялся	Не применялся

7	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	335 160	Не применялся	Не применялся
8	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	335 160	Не применялся	Не применялся
9	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	335 160	Не применялся	Не применялся
10	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	335 160	Не применялся	Не применялся
11	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	335 160	Не применялся	Не применялся
12	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	501 600	Не применялся	Не применялся
13	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	2 155 680	Не применялся	Не применялся
14	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 797 600	Не применялся	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	Не применялся	134 000	Не применялся

16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	Не применялся	47 000	Не применялся
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	Не применялся	701 000	Не применялся
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	Не применялся	730 000	Не применялся
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	Не применялся	32 000	Не применялся
20	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	24 506 640	Не применялся	Не применялся
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	Не применялся	206 000	Не применялся
22	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	22 353 240	Не применялся	Не применялся
23	Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	18 369 840	Не применялся	Не применялся
24	Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	32 894 640	Не применялся	Не применялся
25	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в	52,50	Не применялся	4 951 000	Не применялся

	том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38				
26	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	Не применялся	4 637 000	Не применялся
27	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	Не применялся	4 975 000	Не применялся
28	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	Не применялся	3 974 000	Не применялся
29	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	Не применялся	3 948 000	Не применялся
30	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	Не применялся	4 849 000	Не применялся
31	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	Не применялся	127 341 000	Не применялся
32	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	Не применялся	13 067 000	Не применялся
33	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	Не применялся	83 521 000	Не применялся
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СОСТАВЛЯЕТ 595 957 640 (ПЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ СОРОК) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 64 403 940 (ШЕСТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА ТРИ ТЫСЯЧИ ДЕВЯТЬСОТ СОРОК) РУБЛЕЙ НДС, В СОСТАВЕ:					
№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	18 888 000	Не облагается	18 888 000
2	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	127 905 800	25 581 160	153 486 960
3	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный	19,30	279 300	55 860	335 160

	Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.				
4	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	279 300	55 860	335 160
5	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	279 300	55 860	335 160
6	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	279 300	55 860	335 160
7	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	279 300	55 860	335 160
8	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	279 300	55 860	335 160
9	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	19,30	279 300	55 860	335 160
10	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	279 300	55 860	335 160
11	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	279 300	55 860	335 160
12	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер:	19,80	418 000	83 600	501 600

	16:15:170301:174.				
13	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 796 400	359 280	2 155 680
14	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 498 000	299 600	1 797 600
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	134 000	Не облагается	134 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	47 000	Не облагается	47 000
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	701 000	Не облагается	701 000
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	730 000	Не облагается	730 000
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	32 000	Не облагается	32 000
20	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	20 422 200	4 084 440	24 506 640
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	415,00	206 000	Не облагается	206 000

	использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.				
22	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	18 627 700	3 725 540	22 353 240
23	Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	15 308 200	3 061 640	18 369 840
24	Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	27 412 200	5 482 440	32 894 640
25	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 637 000	Не облагается	4 637 000
26	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	4 975 000	Не облагается	4 975 000
27	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	3 974 000	Не облагается	3 974 000
28	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	3 948 000	Не облагается	3 948 000
29	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 849 000	Не облагается	4 849 000
30	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	106 117 500	21 223 500	127 341 000
31	Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	13 067 000	Не облагается	13 067 000
32	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	83 521 000	Не облагается	83 521 000
33	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	69 825 000	Не облагается	69 825 000
			531 553 700	64 403 940	595 957 640

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Неотъемлемое приложение к договору №10/11 от 23.08.2011 года

г. Казань

«17»июля 2023 года

ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шаяпин», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице временно исполняющего обязанности генерального директора Набиева Ильяса Зуфаровича, действующего на основании Доверенности от 19.07.2022, зарегистрированной в реестре №16/183-н/16-2022-6-644, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Карасёва Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящее Задание на оценку в соответствии с Договором №10/11 от «23» августа 2011 г. и являющееся неотъемлемой частью указанного Договора.

1.

Объекты оценки, включая права на объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5. 2. Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175. 3. Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123. 4. Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122. 5. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125. 6. Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116. 7. Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121. 8. Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126. 9. Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165. 10. Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117. 11. Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124. 12. Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174. 13. Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119. 14. Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.
---	--

	<p>15. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.</p> <p>16. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.</p> <p>17. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.</p> <p>18. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.</p> <p>19. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.</p> <p>20. Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.</p> <p>21. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.</p> <p>22. Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.</p> <p>23. Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.</p> <p>24. Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.</p> <p>25. 2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38</p> <p>26. 2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46</p> <p>27. 1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49</p> <p>28. 1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45</p> <p>29. 2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.</p> <p>30. Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003</p> <p>31. Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1</p> <p>32. Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2</p> <p>33. Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3</p>
Права на объект оценки	Право собственности и право аренды
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н, на основании требований п. 2, п. 4 ст. 37 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н
Предпосылки стоимости	<p>1) использование объекта оценки без совершения сделки с ним;</p> <p>2) пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами;</p> <p>3) дата оценки: 20.07.2023г.;</p>

	4) предполагаемое использование объекта: текущее использование.
Основания для установления предпосылок стоимости	Предпосылки установлены в соответствии с требованиями п. 22 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200. Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки.
Дата оценки	20.07.2023г.
Специальные допущения	Допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п.4, гл.II, ФСО III от 14.04.2022г)
Иные существенные допущения	<p>Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый (-ые) объект (объекты). Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке и содержащиеся в Отчете об оценке, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете об оценке данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>Все расчеты в рамках Отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета MicrosoftOffice. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполняются как с округлением, так и без округления с точностью, определяющей внутренней архитектурой указанной программы.</p> <p>В случае если в объекте-аналоге отсутствует информация о какой-либо его характеристике, являющейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходит из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения оценки	<p>Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета об оценке будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки.</p> <p>Все прогнозы, сделанные в Отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта (объектов) оценки.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором.</p> <p>От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта (объектов) оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке объекта оценки;	На бумажном носителе.
Прочая информация	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Срок проведения оценки	7 рабочих дней
Стоимость работ и порядок оплаты работ Исполнителя	Конфиденциальная информация.

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

Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500017/22 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭнергоИнвестКапитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
ИНН/КПП	7716580524/165501001
ОГРН	5077746957426
Дата присвоения ОГРН	20.06.2007г
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Пушкина, д. 11, офис 6
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Карасёв Денис Александрович
Местонахождение оценщика	420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включён в реестр членов СРО НП «Деловой Союз Оценщиков» «04» июля 2019 г, Регистрационный номер 1115, Адрес: 119180, Россия, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, оф. 322
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411282, Регистрационный номер 2512-1Д выдан 20.02.2001г. Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова в 2001 году по Специализации «Оценка стоимости предприятия» (бизнеса); Квалификационный аттестат №023646-1 от 02.07.2021г., по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании Решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» №206 от 02.07.2021г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования гражданской ответственности ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500013/23 страховая сумма 20 000 000 рублей, лимит ответственности 20 000 000 рублей, срок действия с 28.05.2023г. по 27.05.2024г
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1998 года
Место нахождения Оценщика	420138, Республика Татарстан г. Казань, ул. Дубравная, д.33, кв.26
Телефон Оценщика	8-987-297-27-70
Электронная почта Оценщика	karassev-ne@yandex.ru
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика Право Сервис»

Местонахождение	420107, РТ г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. (34)515
ОГРН	1021602841369
Дата присвоения ОГРН	14.11.2002 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/500006/23 страховая сумма 50 000 000 рублей, лимит ответственности 50 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2023г. по 30.03.2024г.
Реквизиты	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369, р/с 40702810307500012009 в ООО «Банк Точка», к/с 30101810745374525104, БИК 044525104.
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор не является учредителем, собственником, акционером - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, а юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

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

Перечень источников внешней информации

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

Перечень нормативных актов

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

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

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

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

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

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

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от справедливой стоимости:

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

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Риск невыполнения обязательств – риск того, что предприятие не выполнит

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

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

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

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

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

Прошлый 2022 г. не стал для России¹ таким катастрофическим, как предсказывали многие эксперты. Падение ВВП на 2% по сравнению с предполагаемыми 6—10% — это не тот показатель, на который рассчитывали западные «друзья». Однако нынешний, 2023 г., может стать более тяжелым. Долгоиграющий эффект от санкций нанесет удар по экономике страны именно в этом году — так считают многие аналитики. В статье поговорим о проблемах, а также о факторах, способствовавших выводу российской экономики из кризиса в 2023 г.

Итоги 2022 года

После начала СВО Россия столкнулась с беспрецедентным давлением, в течение года против нас было введено 10 пакетов санкций, они не закончились и продолжают вводиться до сих пор. Ограничения коснулись практически всех секторов экономики, но самые сильные били по особо чувствительным — топливно-энергетическому комплексу, металлургии, финансам. Положение усугубили мировые экономические проблемы: рецессия, ковид в КНР, повышение процентных ставок центральными банками.

Казалось бы, экономика РФ не выдержит двойного удара и упадет в пропасть. Но действие правительства и российского ЦБ, а также высокие цены на энергоносители позволили удержаться на плаву и даже увеличить поступления в бюджет. Чтобы не быть голословными проанализируем состояние ряда основных отраслей.

Жилое и коммерческое строительство

Ситуация в строительной сфере двоякая. С одной стороны в 2022г активно строилось жилье: были побиты российские рекорды по вводу новой жилплощади — около 100 млн. кв. м. С другой стороны — спрос на новые квартиры уменьшился и они постепенно, без резких обвалов, но

¹ <https://hardhub.ru/articles/analitika/rossiyskiy-krizis-v-ekonomike-2023-god/>

дешевеют. Уменьшение покупок — это следствие падения доходов населения, неуверенность в завтрашнем дне, ожидания дальнейшего снижения цен.

Уменьшилась популярность и коммерческой недвижимости, в нее меньше инвестировали (показатели упали на 20—25% по сравнению с 2021 г.) и не так часто брали в аренду. Исключение — склады: рынок интернет-торговли растет, что требует инвестиций в строительство складских помещений.

По уточненным данным в общем строительная сфера (жилая и коммерческая недвижимость) потеряла 4%.

Инфраструктурное строительство

Отдельно выделим строительство инфраструктурных объектов. Здесь основным спонсором является государство. Отличился ГАЗПРОМ, который, после проблем на западных рынках с реализацией своей продукции стал активно внедрять в жизнь проекты типа Сила Сибири, переориентируя избытки газа в страны Азиатско-Тихоокеанского региона. Серьезно вырос экспорт в Индию и Китай, были увеличены квоты на добычу, увеличились инвестиции.

Сюда же отнесем активное строительство мостов, дорог, аэропортов, прочих объектов. Рост потребления металлопроката в этом секторе составил +28%.

Энергетика

В российском ТЭК также все было не совсем гладко. По итогам года добыча нефти увеличилась на 2%, экспорт — на 7,6%. Но переработка сократилась на 3%.

Экспорт газа по магистральному газопроводу «Сила Сибири» увеличился почти на 50%, однако в общем экспорт упал на 25%, что связано с сокращением продаж топлива в западном направлении. Но в денежном выражении все неплохо — это связано с высокими ценами на голубое топливо в 2022 году.

Угольная отрасль первая ощутила на себе эффект санкций, но своевременно сумела перенаправить потоки в Азию, в первую очередь в Индию и Китай и по итогам добыла сырья на уровне прошлого года. Снижение экспорта все же произошло на 7,5%, но за счет увеличения покупок внутри страны на 12% потери нивелировались.

Спрос на электроэнергию держался на уровне прошлого года, в том числе за счет присоединения новых территорий, где активно шло восстановление электроснабжения. Производство электричества по стране увеличилось на 0,7%.

Металлургия

В 2023 г серьезно пострадала металлургия и, в первую очередь рынок стали. Проблемы затронули не только Россию, но и мировое производство, однако российский кризис оказался сильнее. Например, к июню в годовом исчислении выплавка стали уменьшилась на 15%. Однако потом ситуация несколько выровнялась и спад замедлился: по итогам 2022г. показатели снизились на 7,2%. Если брать отдельно по компаниям, то показатели находятся на тех же уровнях, например, Северсталь завершила год с 8% падением.

Россия стала продавать больше нержавеющей стали, в 2022 г. ее производство увеличилось на 17,6%, что связано с повышенным спросом на нее в первую очередь со стороны автомобилестроения — этот металл активно используется при производстве электромобилей.

Спрос и цены на черный лом в России и мире также падали на фоне снижения потребления стали. В РФ дополнительное давление оказывало закрытие европейского рынка: перенаправление потоков в другие регионы не всегда заканчивались успехом. В определенный момент требования покупателей о предоставлении больших скидок, сильный рубль и удорожание логистики приводили к продажам практически на грани рентабельности.

Машиностроение

Машиностроение в России в прошлом году пострадало больше всего, спад за год составил - 18%. Основные причины в санкциях, наблюдался:

- Дефицит запчастей.
- Усложнение поставок.
- Остановка части производства.
- Уход OEM с российского рынка.

Сельское хозяйство

Эта отрасль чувствовала себя лучше других, что логично: любые запреты на импорт приводят к активизации местных производителей. Общий рост производства сельскохозяйственной продукции составил 10,2%, из них в растениеводстве — +15,9%, в животноводстве — +2,4%.

Транспорт

Перевозки грузов для всего транспорта в 2022 г. снизились на 1,2%, при этом для каждого вида картина отличается (см. таблицу).

Вид транспорта	Абсолютные показатели	Изменения
Автомобильный	5,51 млрд. тонн	+0,3%
Железнодорожный	1,24 млрд. тонн	- 3,7%
Трубопроводный, в т.ч.	1,1 млрд. тонн	-6%
- по газопроводам	484 млн. тонн	-15,7%
- по нефтепроводам	544 млн. тонн	+3,9%
Морской	28,2 млн. тонн	+20,3%
Речной	109,6 млн. тонн	-0,8%
Воздушный	0,6 млн. тонн	-59%
ВСЕГО	7,95 млрд. тонн	-1,2%

Из таблицы: больше всего пострадал воздушный транспорт, что связано с введенными против него санкциями и закрытием воздушного пространства в некоторых регионах страны.

Подробнее о проблемах в металлургии

Есть такая популярная фраза: «Беда не приходит одна», то же можно сказать и о российской металлургии. Кризис есть и не стоит этого отрицать. Конечно, проведение СВО и последовавшие за этим санкции усугубили проблемы, но кроме них в 2022 и 2023 годах происходят другие события: одни связаны с введенными ограничениями, другие — с рецессией. Разберем подробнее каждый случай.

Крепкий рубль

После взлета доллара до «невиданных высот» в марте прошлого года и многочисленных прогнозов, что не за горами курс в 200 рублей за доллар, отечественная валюта вдруг стала укрепляться (см. график).

Причины укрепления:

- Перекос в сторону экспорта. Для России это привычная ситуация, но в 2022 г. экспортная выручка из-за высоких цен на энергоносители была все рекорды, а импорт, наоборот, из-за санкций снизился на 50%. Большую часть расходов российские компании несут в рублях, поэтому валюта продается.

- Некуда тратить. Разрыв связей с Европой и США привел к тому, что российские граждане стали меньше ездить на Запад и, соответственно, перестали покупать валюту.

- Инвестиционный кризис. Масса запретов введена не только со стороны европейцев и американцев, но и России, что сильно ограничивает инвестиции в бизнес в валюте.

- Ограничение банков. Отрицательные ставки в валюте, высокие комиссии или полный запрет на операции вынуждают россиян конвертировать доллары в рубли.

В конце концов, если валюта никому не нужна, ее перестают покупать и ее курс снижается еще сильнее. С этим и была связана крепость рубля, что снизило привлекательность экспорта, в том числе в металлургии.

Падение спроса в мире

В мире рынок стали и металлопроката также переживал не лучшие времена. В КНР вводились новые локдауны, тормозящие рост ВВП и темпы строительства недвижимости, снижался спрос на сталь и металлопрокат. В Европе, США и других странах «свирепствовала» инфляция, энергоносители дорожали как на дрожжах, что вынуждало центробанки повышать ставки — это приводило к удорожанию кредитов и снижению их доступности, падению инвестиций. Повышалась себестоимость продукции, отрицательно влияющая на спрос.

Удорожание логистики

После переориентации рынков в дружественные страны транспортные расходы в себестоимости стали и металлопроката в некоторых случаях выросли до 40%. В 2—2,5 раза увеличилось транспортное плечо, повысились на 18% тарифы РЖД, уменьшился рынок торгового

флота.

Конкуренция

Российские компании после введения санкций переориентировали сбыт в другие страны — Турцию, КНР, на Ближний Восток. Перечисленные регионы менее маржинальные для продажи стали, лома и металлопроката, чем Европа и США. К тому же здесь приходится конкурировать не только с местными производителями, которых предостаточно, но и с российскими экспортерами.

Дополнительное предложение при неизменном или уменьшающемся спросе заставляет продавцов снижать цены — это еще более приводит к удешевлению продукции и снижению прибыли. По словам представителей российских компаний часто уровень маржи составлял всего 1—2%.

Снижение потребления стали в России

Рост предложения, затоваривание складов внутри страны повысило предложение и заставило продавцов снижать цены на металлопрокат и сталь и это при сильно снижающемся спросе на металлопродукцию.

Несмотря на то, что российское правительство стимулирует строительство жилья и в 2022 году — его темпы били все рекорды, покупали квартиры намного хуже, чем в 2021 году. По данным РБК, который опирается на информацию из Росреестра, в 2022 г. спрос снизился на 21% (данные по регионам в диаграмме), квартир купили почти на 200 тыс. штук меньше.

То есть, строят больше, но покупают меньше, что по законам рынка, в конце концов, приведет к снижению темпов строительства, скорее всего, это произойдет уже в 2023 г. Не лучше ситуация и в машиностроении, где также используется много металла. Из-за этого спрос на металлоизделия вряд ли повысится в ближайшее время.

Что происходит в 2023 году

В 2023 г. произошло ряд событий, которые могут повлиять на экономику России. Главное из них — уменьшение поступлений в бюджет. Связано это с подешевевшими энергоносителями — нефтью и газом.

Причины снижения цен: теплая зима и ветреная погода, которая позволяет работать ветрогенераторам в усиленном режиме. Благодаря этому запасы газа на начало зимы, например в Германии, составляют почти 80%, что для весны — большая редкость.

Снижение поступлений в бюджет плохо для любой страны, особенно, для ведущей военные действия. На ВПК расходы не снизятся, но на строительство инфраструктурных объектов, жилья они могут быть урезаны, что скажется, в том числе на российской металлургии.

Вообще, в экономике практически всё взаимосвязано. Вот как можно проследить связь между основными событиями на примере работы основного «алюминиевого» отечественного игрока — компании «Русал»:

- После начала СВО усложнились поставки глинозема: Австралия запретила его экспорт в РФ, Николаевский глиноземный завод на Украине (принадлежит Русал) прекратил работу — это нарушило цепочку поставок, логистика подорожала на треть.
- Транспортировка глинозема из других мест стала дороже из-за подъема цен от РЖД, а продажа алюминия на экспорт усложнилась, из-за ухода с российского рынка контейнерных перевозчиков повысились расходы на хранение.
- Рост ставок мировыми ЦБ снижает спрос на сырье (закон экономики), в том числе на алюминий, у основного потребителя этого металла — КНР (до 60% всех закупок), затовариваются склады.
- В Европе восстанавливают работу, остановившиеся было из-за высокой цены газа алюминиевые заводы, рынок еще более перенасыщается.

В результате с одной стороны мы видим серьезное падение цены алюминия на лондонской и других биржах, с другой — за счет повысившихся издержек себестоимость металла выросла, что ставит российскую отрасль на грань выживания.

То есть, на уровень маржи влияет много факторов, зависимых друг от друга и это касается практически любой отрасли экономики — металлургия не исключение. Возможно, что отечественным компаниям придется в 2023 г. работать с околонулевой прибылью.

Однако есть и положительные факторы. Стоимость металла может поднять:

- Восстановление экономики КНР после отмены политики нулевой терпимости к коронавирусу и, соответственно, уход от введения жестких локдаунов.
- Рост мировой экономики: инфляция начинает снижаться, что прекратит проведение политики агрессивного повышения ставок — это сделает более доступными кредитные ресурсы, повысит спрос на сырье, оживит бизнес.
- Восстановление разрушенной страшным землетрясением Турции, которой на строительство домов понадобится много арматуры.

Есть и другие, также значимые факторы, которые могут двинуть развитие экономики в ту или иную сторону. Например, для РФ важнейшим событием будут сроки окончания СВО, на каких условиях это произойдет и какие территории окончательно останутся в составе страны.

Перспективы

2023 год будет тяжелым для российской экономики и металлургии в частности. Подешевевший газ, введение потолка цен на нефть обозначает сокращение доходов и недополучение средств в бюджет. А это приведет к сложностям в реализации инфраструктурных проектов, запланированных правительством, что ударит, в том числе по металлургии. Доставать деньги придется из неприкосновенных фондов.

Ввод нового жилья планируется в тех же объемах, однако вряд ли мы увидим новые рекорды. При этом государство всеми силами пытается стимулировать покупку недвижимости, продлив льготный период ипотеки до середины 2024 года.

Поддержать металлургов может ВПК, который при проведении военных действий работает в усиленном режиме, о чем неоднократно говорилось в правительстве. Военные расходы будут увеличены до 17% от общих трат.

Вообще состояние российской экономики будет в первую очередь зависеть от хода проведения СВО, чем дольше длится спецоперация, тем большая вероятность получить очередной пакет санкций от недружественных стран. Однако санкционный эффект во многом исчерпал свой потенциал, дальнейшие ограничения уже не будут иметь катастрофических последствий.

Мировой экономический кризис затронул российскую экономику, влиять на состояние дел он будет и дальше. Смотрим на КНР, инфляцию, которая после мер, принятых центральными банками, стала снижаться, на дальнейшее повышение процентных ставок.

Считаем, что снижение российского ВВП составит 2—3%, обвалы в виде 5-процентного и более падения вряд ли случатся, а в 2024 г. вероятен рост. Но все прогнозы могут быть спутаны обострением геополитической ситуации — в российско-украинском конфликте, в Тайване, в других горячих точках.

На фоне изложенных выше событий экономика России, в частности сектор коммерческой недвижимости Казани продолжает развитие и реагирует на происходящее довольно спокойно. Инвесторы и девелоперы сохраняют выжидательную позицию — этот главный тренд минувшего года на рынке коммерческой недвижимости перешел и на текущий 2023-й. Бизнес тревожат изменившиеся условия — возросшие ставки внешнего финансирования проектов, заметно подорожавшее строительство, снижение покупательной способности и деловой активности. Вместе с тем, по словам опрошенных «Реальным временем» экспертов, рынок стабилен, а спрос сдвигается с премиального сегмента в сторону бюджетных вариантов. Подробности — в нашем материале.

Минувший год был непростым для бизнеса, однако, по данным экспертов, на офисном рынке Казани сохранялась низкая вакансия, а ставки аренды показали рост. Причем к текущему экономическому кризису рынок подошел с дефицитом предложения качественных площадей в Казани:

— Сильного оттока арендаторов из бизнес-центров мы не наблюдали. Также на стабильность сегмента повлияло небольшое количество иностранных компаний, которые присутствовали на региональном рынке. В основном такие компании оказывали услуги для крупного бизнеса и остались работать на рынке, передав свои активы российским представителям, — рассказала «Реальному времени» управляющий партнер Perfect RED Юлия Прохорова. По ее словам, несмотря на все потрясения года, спрос на качественные офисные помещения со стороны бизнеса из IT-сферы, нефтегазового сектора и компаний, обслуживающих госкорпорации, сохранился. Эксперт выделила две крупные сделки на рынке офисной недвижимости Казани в минувшем году:

- компания «Авито» арендовала 1 500 кв. м в бизнес-центре Kremlevskaya Plaza;
- коворкинг SOK площадью 4 000 кв. м был сдан целиком «Совкомбанку».

— Позитивных ожиданий на 2023 год нет. Российская экономика зависима от бюджета государства, а в нынешнем году ожидается его дефицит. Поэтому следует предполагать снижение доходов бизнеса и, как следствие, падение спроса на аренду, как это было в 2009—2010 и 2015—2016 годах. На рынке офисных площадей Казани, вероятно, вырастет вакансия в классе В и В+, где большинство арендаторов занимают небольшие площади и с легкостью могут выйти из договоров аренды, переехать в более дешевые офисы или сократить арендуемые площади, — отметила Прохорова.

Ставки аренды за прошлый год показали рост на 9% к предыдущему периоду. Как отметила собеседница издания, драйверами роста были площади в бизнес-центрах А и В+ классов:

— Высокий уровень загрузки даже позволил повысить ставки аренды в действующих проектах класса А. Средняя ставка в этом сегменте достигла 1 588 руб./кв. м в месяц (рост на 9% к предыдущему году); в классе В+ — 1 158 руб./кв. м в месяц (рост 9,3%); в классе В — 837 руб./кв. м в месяц (рост 5,1%). Уровень ставки напрямую зависит от уровня вакансии и спроса на рынке. Поэтому в 2023 году ожидать большого падения ставок на дефицитном офисном рынке качественного предложения в Казани не стоит. За 2022-й не было введено ни одного качественного бизнес-центра, предусмотренного к сдаче в аренду на рыночных условиях.

В ближайшее время в столице республики не ожидается ввода новых бизнес-центров, но три офисных центра строятся. Ожидается, что их сдадут к 2024 году:

- бизнес-центр в составе МФК UNO общей площадью 9 940 кв. м;
- бизнес-центр на ул. Право-Булачной, 31 общей площадью 6 580 кв. м;
- бизнес-центр в составе Community-центр «ART» общей площадью 7 300 кв. м.

— Выжидательная позиция инвесторов и девелоперов — это явление, которое охватило весь рынок коммерческой недвижимости в 2022 году. И это остается тенденцией в 2023 году в России в целом и в Татарстане в частности, — отметила руководитель направления «Стратегический маркетинг» UD Group Регина Лочмеле. — За этой выжидательной позицией прежде всего стоят изменившиеся условия рынка: возросшие ставки внешнего финансирования проектов, заметно увеличившаяся стоимость строительства, сжимающаяся емкость рынка на фоне снижения покупательной способности населения и сокращения деловой активности компаний. По ее словам, для сохранения инвестиционной привлекательности объектов «девелоперам важно не просто выжидать, а воспользоваться моментом и, возможно, пересмотреть свой планируемый продукт (проект), креативно поработать над усилением его концепции и создаваемых ценностей для клиентов».

Тем не менее казанский рынок коммерческой недвижимости остается стабильным, а его главная тенденция в этом году в том, что «спрос смещается с премиального сегмента в сторону бюджетных вариантов». Такого мнения придерживается директор Агентства регионального развития Ильшат Хамитов:

— Арендные ставки не растут и не падают в целом по рынку, а если смотреть по сегментам, то растет арендная ставка на стрит-ритейл в Казани и в целом по республике. Кроме того, увеличивается ставка на маленькие местные торговые центры — чаще всего они двухэтажные, когда на первом этаже располагается большой продуктовый магазин, а на втором — небольшие магазины и прочие арендаторы. На них сохраняется огромный спрос и соответственно растет арендная ставка. Что касается офисов, то здесь арендная ставка осталась на прежнем уровне, но изменился спрос: если раньше нужны были офисы open-space, то сейчас нужны офисы с кабинетной нарезкой.

Ильшат Хамитов также отметил смену вектора спроса на помещения для общепита. По его словам, если раньше был спрос со стороны премиальных арендаторов — ресторанов, то сейчас он сдвинулся в сторону бюджетных кафе и столовых — от них приходит гораздо больше заявок. «То же самое происходит с офисами — наблюдается большой спрос на бюджетные предложения. Но «коммерция» — это как огромный корабль, который тяжело запустить в плавание и так же тяжело его затормозить. Соответственно, любые движения и волатильность рынка, как например в «жилые», в «коммерции» не работают. Это малоинерционная отрасль. Индустрия очень стабильная,

солидная, она практически не меняется. Ни СВО, ни ковид, кроме некоторых моментов, на нее не влияют», — убежден эксперт.

Рынок коммерческой недвижимости в Казани потихоньку приходит в равновесие. Инвесторы продолжают интересоваться выгодными предложениями. Собственники, в свою очередь, несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию, не готовы снижать цены. Об этом рассказал изданию гендиректор компании «А-Девелопмент» Мурат Ахмеров:

— Такого, чтобы из-за экономической ситуации владельцы помещений начали скидывать 30%—50%, нет. Видимо не наступило еще то время. Кроме того, на рынке нет такого обилия предложений. Дисконт предлагают только те, кто уезжает или перепрофилируется, но и в этом случае скидки небольшие. Аттракциона невиданной щедрости мы не наблюдаем. Спрос остается стандартным — это первые этажи зданий для больших магазинов, также большой спрос на небольшие помещения на первых этажах в размере 100 кв. метров за сумму от 20 млн до 30 млн рублей. Мурат Ахмеров рассказал, что российская сеть дискаунтеров «Чижик» от федерального ретейлера X5 Retail Group наконец-то начала приобретать помещения в аренду в Казани. Сеть планировала открыть магазины в столице республики еще в 2022 году, но теперь откроет первую точку в апреле на Аракчинском шоссе. Как сообщил Ахмеров, второй магазин будет действовать по адресу Саид Галеева, 6. Компания сдала два помещения в аренду под эти магазины.

Рынок коммерческой недвижимости активировался в начале года, отметила директор федерального агентства недвижимости DiGroup Диана Нургалиева.

— Те объекты, которые простаивали некоторое время, мы смогли реализовать в начале этого года. Речь идет в основном об аренде. За последние месяцы прошло много крупных сделок, большие заявки были от федералов, в том числе и на банковские помещения, — рассказала эксперт «Реальному времени», не называя арендаторов. — Спрос стандартный. Банки подбирают хорошие проходные места с большой квадратурой от 450 «квадратов», элитные локации — улицы Пушкина, Островского. По ее словам, много запросов приходит на аренду помещений под общепит — «в районе 100 «квадратов», это проходные локации, которые были востребованы всегда».

Управляющий директор UD Group Виталий Колегов выразил уверенность в том, что будущее рынка коммерческой недвижимости — в смещении акцента с монофункциональности девелоперских проектов в сторону многофункциональных комплексов (МФК):

— Объекты коммерческой недвижимости перестают быть просто физическими активами, они становятся средой, в которую встраиваются комьюнити людей. Объекты МФК концептуально позволяют соединять и интегрировать функции, отражающие разные потребности клиентов в товарах и услугах, впечатлениях и самореализации. Благодаря такой синергии функций МФК могут быть более инвестиционно привлекательными и финансово устойчивыми девелоперскими проектами. Мы планируем усилить наш портфель проектов именно за счет многофункциональных комплексов. Конечно, не любой МФК будет успешен. Для настоящего успеха проекта необходима продуманная концепция и коллаборация резидентов.

Коммерческая недвижимость не исчерпала возможностей роста в цене, она по-прежнему стоит в 1,5—2 раза дешевле жилой, отметил управляющий партнер «Доступного офисного фонда» Вячеслав Пимурзин:

— С учетом серьезного дефицита качественных коммерческих площадей в миллионниках (в том числе в Казани) есть все шансы на ее удорожание. Поэтому, вкладываясь в коммерческую недвижимость (особенно во вторичную), инвестор сегодня может рассчитывать и на арендный бизнес, и на потенциал роста в цене. По его словам, первая половина 2023 года — отличное время для покупки коммерческой недвижимости. При этом инвестирование частных лиц в офисную недвижимость — на сегодня не самая популярная стратегия:

— Россияне всегда стремились вкладываться в квадратные метры, и они выбирают наиболее понятную им инвестицию: «спрятать» деньги от инфляции, покупая квартиры. Это традиция, и это никогда не подводит: действительно, еще не было года, когда квартиры в Казани не подорожали хоть на 2%. Но если разложить перспективы с точки зрения бизнеса, окупаемости, перспективности инвестирования, то многие частные инвесторы упускают более интересные возможности в части коммерческой недвижимости. Это инвестиция, которая покажет себя сразу же, даст устойчивый поток дохода и будет дорожать с каждым годом. А вложений потребует куда меньших, чем жилье, — подчеркнул предприниматель. Вячеслав Пимурзин считает, что приобретать коммерческую

недвижимость лучше до апреля: «На данный момент цены находятся на приемлемом уровне, то есть пока рынок стабильный, что дает нормальную цену. С мая наступит определенное оживление и будет не так выгодно покупать. Сейчас у частных инвесторов увеличивается спрос на коммерческую недвижимость, то есть коммерческие площади активно покупаются и в течение полугода интересных площадей может и не остаться».

— Несмотря на нестабильность в экономике 2022 года, малый и средний бизнес оказались весьма устойчивыми. Многим удалось быстро перестроиться под импортозамещение и заменить высвободившиеся ниши своими предложениями, — отметила исполнительный директор компании «Ак Барс Дом» Айгуль Латыпова. В своих проектах комплексного развития территорий застройщик, прежде всего, делает упор на коммерческие помещения формата «у дома», что позволяет не только вдохнуть активную жизнь в жилой комплекс на старте, но и создать дополнительные рабочие места для малого и среднего бизнеса.

— На данный момент представители бизнеса стали активнее рассматривать предложения по коммерческой недвижимости как в строящихся проектах, так и в уже сданных жилых комплексах нашей компании, — уточнила собеседница издания.

В числе крупных сделок на рынке коммерческой недвижимости по итогам 2022 и в начале 2023 года эксперт отметила в основном покупку помещений для ретейла.

— Коммерческая недвижимость отличается от жилой по многим параметрам, в том числе и по формированию стоимости. Жилая недвижимость растет в цене быстрее, но картина может поменяться. Все больше людей склоняются к тому, что сдать нежилое помещение на долгий срок, купив его по хорошей ставке и вложив минимум средств, реально. Зачастую арендаторы предпочитают сами выполнить ремонт и сделать помещение еще более ликвидным, — добавила Айгуль Латыпова.

Как рассказал руководитель центра недвижимости «Квартет» Рустем Сафин, сейчас на рынке много новых интересных объектов. В частности, сдаются в аренду нежилые помещения в самом старом казанском долгострое «Свея» на ул. Достоевского, 57. Дом достроил региональный Фонд поддержки обманутых дольщиков.

— На первом этаже сдается помещение площадью 300 кв. м, новый объект. Сейчас собственник хочет посадить якорного арендатора и потом продавать дороже. В последующем цена продажи помещения будет формироваться исходя из того, какие будут условия с арендатором, то есть нужно понимать, кто вкладывается в ремонт, будут его проводить в счет арендных каникул или нет, — отметил Сафин.

На рынке складской и индустриальной недвижимости в Казани в целом также сохраняется большой спрос на качественные помещения. Как заметил Ильшат Хамитов, «спрос по складам, особенно класса А, был очень высоким, сейчас он немного успокоился, но все равно складов не хватает». Диана Нургалиева также отметила высокий спрос на производственные помещения: «Сейчас практически не найти нормальных складов сегмента А—А+, В—В+ класса. На них сохраняется очень жесткий дефицит. Можно сделать прогнозы, что он немного спадет с введением в эксплуатацию второй очереди «Новой Туры». Собственник пока только анонсировал строительство».

Рустем Сафин в разговоре с изданием привел в пример еще ряд объектов в районе Большого Казанского кольца в промзоне на Тихорецкой и Учительской. Здесь на продажу выставлены три производственные базы стоимостью 320 млн, 210 млн и 105 млн рублей. Это земельные участки с помещениями площадью 1,5 га, 3 га, 4,5 га.

— Эти производственные помещения продаются чуть больше года, так как наложилась ситуация с СВО. У нас были потенциальные интересные, но кто-то из них уехал из страны, кто-то передумал делать быстрые покупки либо надеялся на существенное снижение цены и торг, но продавцы решили сохранить ликвидность и отказались от уменьшения стоимости, что я считаю правильным. Таких площадей земли промышленного назначения в районе Тихорецкой и Большого Казанского кольца больше в продаже нет, — отметил эксперт.

Определение сегмента, к которому относится оцениваемый объект

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

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

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

Земельные участки²

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

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

График изменения цен на земельные участки за год:

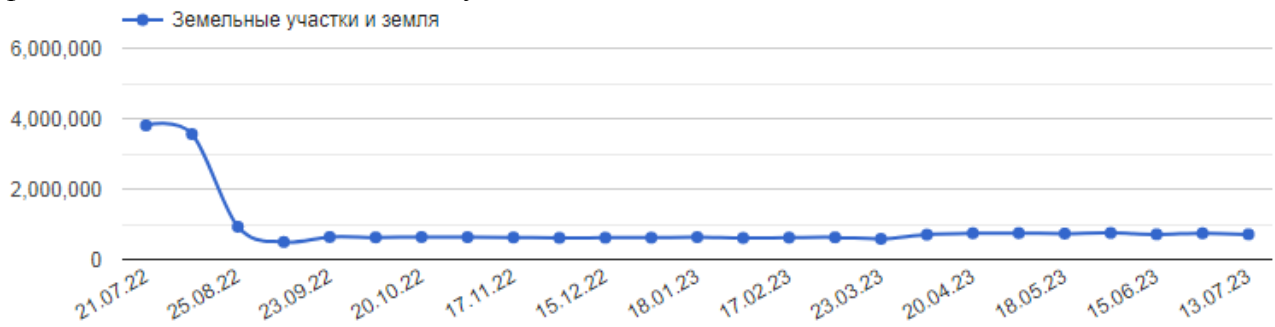


Таблица изменения цен на земельные участки за 9 месяцев.

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
13 июля 2023	712839	-4.3%
29 июня 2023	743503	+4.11%
15 июня 2023	712933	-5.45%
01 июня 2023	751813.7	+2.31%
18 мая 2023	734417.5	-1.76%
04 мая 2023	747363.7	+0.3%
20 апреля 2023	745114.4	+5.57%
06 апреля 2023	703619.3	+16.95%
23 марта 2023	584373.69	-7.35%
03 марта 2023	627314.41	+1.03%
17 февраля 2023	620847.47	+1.74%
06 февраля 2023	610032.3	-3.9%
18 января 2023	633847.5	+2.33%
30 декабря 2022	619080.1	+0.35%
15 декабря 2022	616886.97	+0.69%
02 декабря 2022	612655.03	-2%
17 ноября 2022	624938.73	-1.26%
03 ноября 2022	632829.2	-0.48%
20 октября 2022	635854.9	+1.54%
10 октября 2022	626070.4	-1.67%
23 сентября 2022	636529	+22.1%

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

Жилая недвижимость³.

График изменения цен на жилую недвижимость.



Таблица изменения цен на жилую недвижимость за 9 месяцев.

Даты	Квартиры в новостройках и жилых комплексах, за м ² , руб.	Изменение	Квартиры (вторичный рынок), за м ² , руб.	Изменение
13 июля 2023	136872	-0.77%	135776.35	+0.26%
29 июня 2023	137922.33	+1.85%	135421.05	+0.3%
15 июня 2023	135368.27	-0.92%	135012.2	-0%
01 июня 2023	136613.27	-0.61%	135015	+0.52%
18 мая 2023	137440.08	-0.85%	134312.09	+0.92%
04 мая 2023	138611.5	-0.58%	133072.67	-0.5%
20 апреля 2023	139415.3	-0.09%	133735.93	+0.08%
06 апреля 2023	139541.53	+1.16%	133630.03	+2.7%
23 марта 2023	137918.37	-0.75%	130016.7	-3.31%
03 марта 2023	138952.27	+0.33%	134322.89	+1.47%
17 февраля 2023	138487.73	+1.54%	132342.03	+3.24%
06 февраля 2023	136357.56	+0.71%	128049.77	-0.24%
18 января 2023	135382.96	-0.61%	128358.67	-3.5%
30 декабря 2022	136212.74	-0.06%	132846.93	+0.02%
15 декабря 2022	136296.6	+1.18%	132826.36	+0.19%
02 декабря 2022	134687.6	+0.21%	132569.6	-0.57%
17 ноября 2022	134410.99	+0.46%	133329.48	+0.36%
03 ноября 2022	133793.7	-1.54%	132848.92	-1.61%
20 октября 2022	135848.42	+1.64%	134981.17	+1.38%
10 октября 2022	133619.51	-0.12%	133113.76	+0.1%
23 сентября 2022	133783.28	-1.11%	132985.34	-1.45%

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

Офисы и апартаменты⁴

График изменения цен на офисную недвижимость.

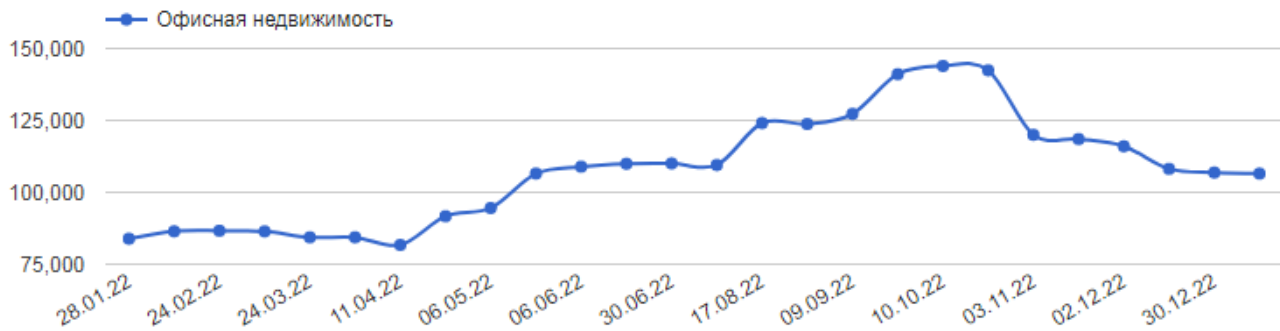


Таблица изменения цен на офисную недвижимость за 9 месяцев.

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

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

Прочая коммерческая недвижимость⁵

График изменения цен на офисную недвижимость.

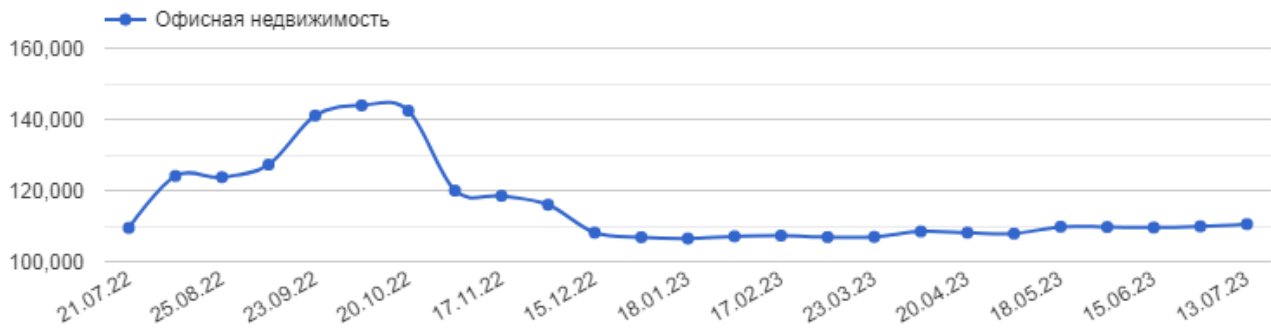


Таблица изменения цен на офисную недвижимость за 9 месяцев

Даты	Офисная недвижимость, за м ² , руб.	Изменение
13 июля 2023	110541.7	+0.56%
29 июня 2023	109918.4	+0.3%
15 июня 2023	109590.9	-0.13%
01 июня 2023	109728.3	-0.07%
18 мая 2023	109809.35	+1.77%
04 мая 2023	107864	-0.26%
20 апреля 2023	108140.4	-0.31%
06 апреля 2023	108476.8	+1.39%
23 марта 2023	106964.43	+0.06%
03 марта 2023	106897.98	-0.38%
17 февраля 2023	107303.1	+0.18%
06 февраля 2023	107104.6	+0.56%
18 января 2023	106506.1	-0.33%
30 декабря 2022	106862.4	-1.2%
15 декабря 2022	108148	-7.25%
02 декабря 2022	115992.8	-2.16%
17 ноября 2022	118502.2	-1.24%
03 ноября 2022	119969.53	-18.71%
20 октября 2022	142416.6	-1.05%
10 октября 2022	143911.3	+1.99%
23 сентября 2022	141049.5	+9.77%

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

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

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_45sot_izhs_3053371583	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение	Продается участок 4,5 сотки, ровной прямоугольной формы, цена за сотку 45000т.р. В наличии 700 участков, купить возможно любое количество. К участкам подведено 2 газовых хаба и Линии электропередач. На каждый участок получено разрешение на строительство 2 этажного коттеджа площадью 121м.кв., и согласование Администрации. Дорога до участков ровная асфальтированная. Спуск к воде пологий. В 200 метров от участка куйбышевское водохранилище. Рядом лесополоса с грибами и ягодами. Не тронутая природа. К концу года ожидается открытие моста через Волгу путь из города сократится вдвое, съезд с моста будет в 3км от деревни Лабышка. Все документы готовы к продаже. Звоните в любое время все покажу.	450,0	397,8	179 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_3283758487	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Земельный участок с видом на лобышенские горы с постройками. Есть свежая баня из бруса, летний душ, гараж небольшой железный, дом-комната и 2 веранды. Газ проходит по улице, в дом не заводили. 2 своих скважины с чистой водой. Насаждения все есть - яблони сливы малина смородина вишня виктория итп до Волги пляжа 10 мин пешком, из Казани 0одит рейсовый автобус. До крупного с.Теньки 30 мин пешком около 4 км. Есть фельдшер свой в селе, магазин. Улица тихая мимо дома асфальт. Реальному покупателю сделаем торг на месте. Просмотр ежедневно в любое время, приезжайте!	700,0	1 071,4	750 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3149619383	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение	Продается участок площадью 9,98 сотки, правильной прямоугольной формы. Участок располагается в живописном месте, рядом с деревней Лабышка. Так же в продаже имеется 998 участков разной площади 4,5 сотки и 6 соток. К поселку подведен газ и электричество. Цена за сотку 45000 рублей. Рядом Волга (Куйбышевское водохранилище), Лабышинские горы, Юрьевские пещеры и много других природных достопримечательностей. Кадастровый номер 16:22:000000:1151. В конце года состоится открытие моста через Волгу, путь до участка сократится вдвое и цены в этой локации поднимутся на 15-20%. Все документы готовы к продаже, 1 взрослый собственник, вся сумма в договоре. Рядом поселения: Теньки, Верхний Услон, Нижний услон, Ташевка, Ключищи..	998,0	448,9	448 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33sot_izhs_756893808	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка	Продаётся земельный участок в деревне Лабышка Камско-Устьинского района, РТ. Участок ровный, прямоугольной формы (ширина около 28 метров, длина 117 метров), площадью 33 сотки. Коммуникации свет (на фото видно) и газ (станция на улице Тукая, есть на кадастровой карте, и подход к соседнему участку) рядом. Протянуть электроэнергию не	3 300,0	424,2	1 400 000,0

			составит сложности на всём протяжении участка. Вода: бурение скважины от 20-30 метров, вода чистая, не тяжёлая. По вопросу подъезда к участку: на последнем фото прикрепил скриншот с кадастровой карты по типу назначения земель, хорошо видно, что по всей длине участка имеется свободная зона для подъезда, и с торцевой стороны выход к дороге. Участок давно в собственности и территориально расположен в границах деревни Лабышка (красной жирной линией на кадастровой карте показана граница деревни). Это означает, что участок всегда был ИЖС и по границе населённых пунктов предусмотрен отступ не менее 7 метров, т.е. по всему периметру свободная зона для подъезда (информация подтверждена в Земельном управлении по Камско-Устьинскому району). Т.е. участок ничем не ограничен, может быть размежеван на два или три, и при этом сохраняются все подъездные пути и удобство подведения электроэнергии. Идеально подойдёт для застройки, не требует дополнительного выравнивания почвы, близкие коммуникации, достаточная площадь для строительства любых объектов, площади хватит для строительства трех коттеджей с участками. На участке имеется садовая растительность: вишни, груши, яблони (на фото). Не мешают основной площади участка. Соседи очень мирные и культурные люди. До реки Волга 500 метров, не составит сложности пройти пешком. Заезд в деревню асфальтированный, не возникает трудностей добраться в любое время года. Рядом находится заповедная зона "Лабышенские горы", сады, места очень живописные. Рыболовство и охота - разрешены и пользуются большой популярностью! В данный момент проводится георазведка по проекту горнолыжного курорта. В деревне имеются магазины. Ближайший населённый пункт с. Теньки (5 км), там в изобилии магазинов любого назначения, автомастерская, школа, детский сад, больница. Деревня уже давно зарекомендовала себя как тихое и спокойное место для загородного отдыха. Стоит отметить скорый проект по строительству трассы дублера М7! В рамках данного проекта планируется не только провести скоростную магистраль через Камско-Устьинский и Верхнеуслонский районы, но и построить мост через р. Волгу в непосредственной близости от д. Лабышка. Добавил карты проекта, Вы можете поискать информацию об этом в интернете (ссылки в объявлении добавлять запрещено). Собственник один, документы готовы к сделке!			
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2971_814386	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение	Участок прямой формы, ровный, вторая береговая линия. Рядом с участком электричество и газ. Подъездная дорога щебень. Зимой дорога чистится регулярно. Рядом есть хозяйственные и продуктовые магазины. Тихое и спокойное место в самом экологичном районе Татарстана. От трассы М12 10 минут на машине	3 000,0	833,3	2 500 000,0
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot_izhs_292_8852254	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение	Земельный участок 14 соток рядом с деревней Лабышки. Точное местоположение на схеме (участок со штрихами). Тихое и спокойное место в экологичном районе Татарстана. Рядом река Волга в 500 метрах. Участок прямоугольной формы длиной и шириной 59 и 24 метра соответственно. Земля ровная. Есть	1 400,0	500,0	700 000,0

			возможность провести газ и электричество. Подъездная дорога щебень. Кадастровый номер 16:22:090802:117. В конце года закончится строительство моста через Волгу в 14-15 км от Лабышек.			
--	--	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки, по состоянию на 20.07.2023г. составляет от **397,8 рублей за кв.м.**, до **833,3 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-693-sot-izhs-299-0563064	Республика Татарстан, Казань, ул. Нариманова	Предлагаю к продаже 3 земельных участка общей площадью 6932 м2 Кадастровые номера 16:50:011822:46, 16:50:011822:47, 16:50:011822:48 на пересечении улиц Нариманова, Межлаука, Галиаскара Камала. Категория земель: Земли населённых пунктов. Вид разрешённого использования: Многоэтажная жилая застройка. Подробности по телефону.	1 500,0	29 582,0	44 373 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-75sot-promnaznacheniya-125519937-9	Республика Татарстан, Казань, ул. Галиаскара Камала, 26	Уникальное место в Центре города. По документам 7,5 соток. ГПЗУ получен. Возможно расширение участка до фактических размеров при необходимости. Все коммуникации на участке. Рядом строятся офисные и коммерческие здания. Максимальная этажность застройки 3 этажа. На данный момент участок сдаётся государственной компании за хорошее вознаграждение. Хороший вариант для инвестиций. Возможен обмен с вашей доплатой. Торг возможен.	750,0	50 000,0	37 500 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-47-sot-izhs-2319-081493	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27	Продается земельный участок в Вахитовском районе г. Казань. Овражная ул., 27 Площадь: 4.7 сот. Предлагаем вашему вниманию уникальный участок в самом центре города Казани. Прекрасная локация. Уникальность данного участка в том, что данное предложение ограничено. Расположен в очень тихом и уютном месте, где не слышно шума дорог и звуков проезжающих автомобилей, создается впечатление, что ты за городом, в тоже время ты находишься в шаговой доступности к таким местам как Лядской парк, парк озера кабан, сад Эрмитаж. Все сети проходят вдоль участка	470,0	25 531,9	12 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-3-sot-izhs-29385-03886	Республика Татарстан, Казань, ул. Курашова, 10	От собственника! Без комиссии! * ул. Курашова, 10 Исторический участок в Центре города (1-я половина 19 века) * Участок без проблем - разрешение на строительство, согласованный проект, подведен газ, участок выровнен. Покупай и стройся! * Разрешенное использование – индивидуальный жилой дом * Площадь участка 298 кв.м (разрешенная площадь застройки 44%) Кадастровый номер участка: 16:50:011110:6 * Общая площадь разрешенного строительства здания – 369, 76 кв.м., этажность - 2 этажа+ мансарда+ подвал (по 100, 34 кв.м., мансарда 41,5 кв.м.) Количество парковок- 2 * Получена документация на участок: ГПЗУ, ПЗО Кремля : ЗРЗ(Б) – 6 (105 метров) – участок не входит в охранную зону * Участок находится в низине оврага, часть рельефа ровная, часть находится на рельефе с перепадом высот в 8,6 м. * На данный момент проведены все согласования, пройдена президентская комиссия, разработана рабочая документация, вынесен газ под землю, участок	300,0	50 000,0	15 000 000,0

			выровнен и готов к строительству * Этот участок – штучный товар, таких участков практически не осталось в Центре города * Посмотрите этот участок уже сегодня! По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Татьяна			
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-11-sot.-promnazna-cheniya-3066193560	Республика Татарстан, Казань, ул. Нариманова, 31А	От собственника! Без комиссии! Участок под торговый павильон. Продаётся земельный участок в Вахитовском районе г. Казани в районе колхозник рынка. Адрес: Нариманова 31а. Кадастровый номер: 16:50:011822:23 ✓ <input type="checkbox"/> Вид разрешенного использования: под торговый павильон ✓ <input type="checkbox"/> Площадь 112 кв. м ✓ <input type="checkbox"/> 1 линия. ✓ <input type="checkbox"/> коммуникации на участке ✓ <input type="checkbox"/> Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом: Татарстан, Г. Камала, Сары Садыковой, Г. Тукая. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ирина	112,0	75 892,9	8 500 000,0
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-5sot.-izhs-3111364512	Республика Татарстан, Казань, ул. Айвазовского	Арт. 46586046. Продаю земельный участок в центре города под частную жилую застройку. Удачная локация, наличие всех коммуникаций, подъездные пути, все в собственности. Документы готовы. Волкова, Бутлерова, Калинина, У. Ленина, Вишневого	500,0	24 000,0	12 000 000,0
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-25sot.-izhs-1834681098	Республика Татарстан, Казань, Низинская улица, 8	Продаю участок с домом. Есть документы на дом и на участок. Можно сделать большой дом.	250,0	16 400,0	4 100 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.07.2023г. составляет **от 16 400,0 рублей за кв.м., до 75 892,9 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
Однокомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartira-1-k.-kvartira-24m-79et.-3171733042	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Продается 1 комнатная квартира по улице Авангардная 171. Комната просторная солнечная сторона. Есть своя кухня, свой туалет, ванная комната. В ванной комнате требуется не большой ремонт все материалы есть ,либо можно сделать под себя!!! Развитая инфраструктура: рядом 3-4 детских сада,несколько школ, магазин на против дома (магнит, арыш мае, пятёрочка). По ипотеки не проходит только наличный расчёт!!! Срочная продажа !! При просмотре не большой торг!	24,0	116 666,7	2 800 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartira-1-k.-kvartira-42m-15et.-3035104596	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А	Арт. 44436893 Выгодное предложение от собственника! ОДНОкомнатная квартира в КИРПИЧНОМ доме в центре Приволжского района Казани! Жизнь рядом с озером в историческом центре Казани? Это предложение именно для Вас! Дом расположен в тихом месте, в 8 минутах от озера Средний Кабан. Несколько шагов и вы перемещаетесь из города на природу. В ближайшее время будет построен парк, живописная набережная. В парке вы сможете отдохнуть от городской суеты, организовать пикники на природе, рыбалку на озере, прогулки по набережной. Вы оцените спокойствие места и близость объектов первой необходимости: магазинов, аптек, кафе, салонов красоты и ресторанов. О ДОМЕ: — развитая транспортная доступность как до Центра БЕЗ ПРОБОК, так и в другие районы города: выезд на Пр. Победы, пр-т Универсиады, Оренбургский тракт, магистраль 100-летия ТАССР.	42,0	116 642,9	4 899 000,0

			<p>— остановка общественного транспорта в 2 минутах от дома.</p> <p>— рядом с домом возводятся современные жилые комплексы, что так же положительно влияет на развитие инфраструктуры данной местности.</p> <p>— год постройки 1991</p> <p>— в шаговой доступности будут построены школа на 1 224 места, детский сад на 220 мест.</p> <p>О КВАРТИРЕ:</p> <p>— удобная планировка.</p> <p>— просторная жилая комната.</p> <p>— Общая площадь квартиры 42 кв. м., кухня 9,7 кв.м., комната 17.1 кв.м.</p> <p>ВАЖНО!</p> <p>— ИПОТЕКА проходит.</p> <p>— вся сумма в договоре.</p> <p>Просмотр по предварительной записи.</p>			
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/1-kvartira_41m22et_2517620659	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 163</p>	<p>Вашему вниманию предлагается укомплектованная однокомнатная квартира с евроремонтом. Центральные коммуникации, совмещённый санузел, развитая инфраструктура. В квартире произведен ремонт из качественных отделочных материалов. Из мебели кухонный гарнитур и гарнитур в ванной комнате, столик, диван, встроенный шкаф-купе, стенка в жилой комнате.</p> <p>Документы полностью готовы к продаже, два взрослых собственника, общая совместная собственность. Квартира «заезжай и живи». Идеально подходит, как для проживания, так и для сдачи в аренду (ценник от 2500 за сутки). Прекрасный вариант для ваших инвестиций. Находится в ипотеке.</p> <p>Удачное расположение дома обеспечит близость ко всей инфраструктуре. Рядом остановка общественного транспорта, до центра города Казани 10 минут езды. Одобряем ипотеку, бесплатное юридическое сопровождение сделки. Торг уместен.</p>	41,0	92 658,5	3 799 000,0
Двухкомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-kvartira_433m19et_3033196096	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171</p>	<p>Уважаемые покупатели! <input type="checkbox"/> Предлагаем Вашему вниманию прекрасную 2-х комнатную квартиру <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> ВАЖНО:</p> <p>-дворовая территория с детской и спортивной площадками; <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/></p> <p>-юридически чистый и проверенный объект <input type="checkbox"/></p> <p>-безопасная сделка.</p> <p><input type="checkbox"/> ПРЕИМУЩЕСТВА:</p> <p>-документы полностью готовы, без долгов и обременений <input type="checkbox"/></p> <p>-очень удобная планировка <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>-отличное состояние квартиры <input type="checkbox"/></p> <p>-заезжай и живи <input type="checkbox"/></p> <p>-чистые подъезды, благоустроенный двор, порядочные соседи;</p> <p>-видеонаблюдение дворовой территории <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> ПЛАНИРОВКА:</p> <p>Общая площадь: 43,3 кв. м.</p> <p>-просторные светлые комнаты - 17/13 кв. м, кухня - 4 кв. м., санузел - 5 кв.м.</p> <p>-пластиковые окна</p> <p>-стены обои</p> <p>-полы линолеум, керамогранит.</p> <p><input type="checkbox"/> РАСПОЛОЖЕНИЕ:</p> <p>Место с отличной инфраструктурой.</p> <p>Хорошо развитая транспортная развязка, остановка общественного транспорта. <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/><input type="checkbox"/></p> <p>Детские сады, школы, спортивные кружки <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> и секции <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/></p> <p>Полное юридическое сопровождение, одобрение ипотеки в ведущих банках на самых выгодных условиях. Звоните, пишите, ответим на все Ваши вопросы. Рдом Тульская Кулагина Техническая Актайская Модельная</p>	43,3	96 997,7	4 200 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartira/2-kvartira_433m19et_3033196096	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171</p>	<p>Продам просторную, тёплую, светлую, двухкомнатную</p>	67,1	90 760,1	6 090 000,0

	to.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_671m_49et_3039778459	Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	квартиру в прекрасном районе с интересной планировкой. Комнаты раздельные-на две стороны, большая кухня, есть гардеробная. Качественный ремонт. Один собственник. Дом кирпичный с лифтом. Двор зелёный, просторный, выделены отдельные места для паркинга. Рядом с домом поликлиника, магазины, детский сад, автобусная остановка. Тихий район. До центра 10 минут езды. Документы к продаже готовы, проходит по ипотеке. Звоните, с удовольствием отвечу на ваши вопросы и покажу квартиру. Сделку проведу быстро. Я СОБСТВЕННИК КВАРТИРЫ. Торг на месте.			
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_465m_45et_3248084651	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167А	Продаётся 2к-квартира площадью 46,5м2 по адресу: Авангардная 167а - Кирпичный дом. Подъезд со свежим ремонтом. Придомовая территория асфальтирована и благоустроена - Хороший этаж (4 из 5) - Функциональная планировка. Распашонка – выходит на обе стороны - Остаётся всё, что есть в квартире - Газовая колонка. Всегда есть горячая вода! - В пешей доступности от дома 3 детских сада, школа и спортивный комплекс - На 1 этаже: Сбербанк, аптека, продуктовый магазин и парикмахерская - 15 минут до центра - Автобусная и трамвайная остановка прямо возле дома Ну и самое главное: - 1 взрослый собственник - Без обременений - Без занижений (вся сумма в договоре) Звоните! Договоримся о времени просмотра! Рядом улицы: Кулагина, Модельная, Техническая, Тихорецкая, Тульская.	46,5	101 075,3	4 700 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных по ул. Авангардной в ближайших домах относительно объектов оценки (Авангардная 171Б) в г. Казань видно, что стоимость таких объектов по состоянию на 20.07.2023г. составляет **от 92 658,5 рублей за кв.м., до 116 666,7 рублей за кв.м.** по однокомнатным квартирам и **от 90 760,1 рублей за кв.м., до 101 075,3 рублей за кв.м.** по двухкомнатным. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_150m_210et_2923633427	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16А	Продаю просторную квартиру 150 кв.м. Второй этаж 9 этажного кирпичного дома. У каждой комнаты есть выход на свою лоджию, есть гардероб, и отличная звукоизоляция! Большая ванная с окном и сауной. Дом располагается в историческом центре города, между Кремлёвской набережной (2 минуты пешком), и центральным парком имени Горького. Очень тихое и спокойное место! Слышно только пение птиц, двор утопает в зелени. Квартира после косметического ремонта. Вся мебель и техника остаётся. Дополнительных вложений не требуется. Один собственник, полная стоимость в договоре. Хороший торг за наличный расчёт! Звоните в любое удобное для Вас время!	150,0	153 333,3	23 000 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_519m_15et_3139989674	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 40	Продам 2-комнатную квартиру в Вахитовском районе г. Казани на ул. Подлужная, д. 40, на 1/5 этажного кирпичного дома. Общая площадь 51,9 кв.м, жилая 34,1 кв.м (16+14,2+3,9), кухня 5,7 кв.м. Квартира в отличном состоянии, комнаты изолированные. В квартире установлены пластиковые окна, качественные межкомнатные двери, пол ламинат, натяжной потолок с точечными светильниками, есть гардеробная, санузел	51,9	147 398,8	7 650 000,0

			совмещенный в кафеле (теплый пол). Дом после капитального ремонта. Двор огорожен, шлагбаум. Во дворе современная детская и спортивная площадка. Придомовая территория хорошо освещена. Наземный паркинг, проблем с парковкой никогда не бывает. Благодаря очень удобной транспортной развязке можно добраться в любое направление города без пробок. Удобный выезд на основные транспортные магистрали. Рядом расположенные улицы: Карла Маркса, Толстова, Горького, Гоголя, Жуковского, Пушкина, Курашова, Чехова, Вишневского, Николая Ершова. Рядом: Кремлёвская набережная, Высшая школа бизнеса, передовые ВУЗы, лицей №116, гимназия №3, школа № 39, детсады, Парк Культуры и Отдыха им. Горького, ТРЦ Корстон, консерватория им. Н.Г. Жиганова, Театр Оперы и Балета, остановки общественного транспорта, подземные парковки. Документы готовы, 2 взрослых собственника, обременения нет, вся сумма в договоре. Квартира заезжай и живи! Звоните и успеите оценить все плюсы данной квартиры!			
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_676m_1420et_3194703377	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 78	<p>Старт продаж нового Жилого Комплекса бизнес класса! Квартира от застройщика! Условия покупки</p> <p>— Ипотека 0,00% платеж 1 рубль в месяц до сдачи дома (без процентов) !!!</p> <p>— Семейная ипотека 4,8 % без удорожание на весь срок</p> <p>— Господдержка 6,7% на весь срок</p> <p>— IT ипотека 3% на весь срок</p> <p>Плюсы квартиры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Качественная предчистовая отделка - Прекрасные видовые характеристики - Удобная планировка <p>Плюсы Жилого комплекса:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Консьерж сервис - Закрытая территория домов - Для жителей дома во дворе расположены детские и спортивные площадки, пешеходный бульвар - В домах индивидуальные кладовые - В каждом подъезде комнаты для колясок - Рядом с домом многоуровневый паркинг <p>Отличная транспортная развязка в пешей доступности, локация с полной инфраструктурой - всё необходимое для комфортной жизни РЯДОМ с Вами. Звоните! Предложение ограничено. !Почувствуйте новый уровень ощущений!</p> <p><input type="checkbox"/>Квартира подходит под:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Покупку собственного жилья; -Покупку жилья под инвестирование; -Квартиру возможно приобрести в ипотеку <p><input type="checkbox"/>Позвоните нам прямо сейчас или оставьте заявку в сообщениях Авито, мы свяжемся с Вами и подберём оптимальный вариант квартиры Вашей мечты! <input type="checkbox"/> Добавьте объявление в избранное ♥<input type="checkbox"/>, чтобы не потерять!</p>	67,6	237 425,3	16 049 950,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в центре г. Казани по ул. Подлужная и прилегающим улицам видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.07.2023г. составляет **от 102 513,2 рублей за кв.м., до 228 833,0 рублей за кв.м.** Квартиры более высокого класса чем объект оценки в расчёт не принимались. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svob_naznacheniya_255335	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 46	Продается помещение свободного назначения на третьем этаже по адресу Большая Красная 46. Общая площадь этажа 218,3 кв.м. из них 182,3 полезная площадь и 36 кв.м. вспомогательная. В только что отреставрированном историческом здании. Трехэтажное здание после полной реставрации с сохранением исторического облика. Установлена новая приточно-вытяжная вентиляция, мощность электричества 96квт. Автоматическая система.	218,3	144 938,2	31 640 000,0

	4570		пожарной сигнализации и тушения тонкораспыленной водой. Установлены новые деревянные евроокна, высококачественные и эстетичные противопожарные двери, новые радиаторы с терморегуляторами и датчиками температуры, разводка отопления, внутренняя система водоснабжения и водоотведения, электроснабжение. Заведен интернет провайдер Таттелеком. Детали, которые привлекут ценителей эстетики: внутренний дворик, лепнина, кирпичная кладка, балкон, натуральный гранит, кованые элементы, цветные витражи, входная группа воссоздана по историческим фотографиям. . Рядом улицы Большая Красная, Карла. Маркса, Горького, Пушкина, Гоголя. В здании: Электричество Отопление Проведено водоснабжение Запасной выход Доступ 24 часа, есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция Коммунальные платежи не входят в стоимость. Возле объекта имеется платная парковка. Высота потолка – 3,2 м. Здание имеет отдельный вход. Располагается на первой линии от дороги.			
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/likvidnoe_pomeschenie_1_etazh_306_5627897	Республика Татарстан, Казань, ул. Жуковского, 27	В исторической части центра Казани предлагается к реализации помещение. Тихая улица Жуковского, в непосредственной близости от главных достопримечательностей города, правительственных и образовательных учреждений. Дом 2004 года постройки. Высота потолков 3 м. Парковка во дворе и муниципальная. Не высокие коммунальные платежи. Назначения: отель, офис, мед. учреждение, апартаменты, школа и мн. др. Ближайшие улицы: Большая Красная, Карла Маркса, Гоголя, Толстого, Пушкина. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Кристина — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы», г. Казань. От собственника. Без комиссии.	235,7	150 000,0	35 355 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_280_m2_215001565	Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 58/12	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 БАЛЛЕТА, м. Площадь Тукая. Район улиц Б. Красная, Гоголя, Жуковского, Некрасова, Пушкина, Толстого, Щапова. ПРОСМОТР ПО ДОГОВОРЁННОСТИ!	280,0	82 107,1	22 990 000,0
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2377775_977	Республика Татарстан, Казань, ул. Гоголя, 21	Офисное помещение, расположенное по адресу: улица Гоголя, 21, в хорошем состоянии. В помещении: — Первая линия — Телефон — Интернет — Электричество — Отопление — Доступ 24 часа. — Есть возможность повесить вывеску. — Приточно/вытяжная вентиляция.	165,2	127 118,6	21 000 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_392	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.	Эксклюзивное предложение! Продаётся офисное помещение 392 кв.м. в историческом центре г. Казани. Здание расположено на пересечении улицы Толстого и ул. Подлужная, выходит на городскую набережную г. Казани. Элитная локация, напротив находится Генконсульство	391,7	178 708,2	70 000 000,0

kv_podluzhnaya_3027271253		<p>Китай, офис Газпром, СПА-комплекс Terra vita, молодежный парк "Урам". Готовый арендный бизнес, все кабинеты сданы в аренду.</p> <p>Технические характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 Этаж - Отдельная входная группа - 13 кабинетов, серверная, санузел, кухня, душевая - 1 линия - Закрытая территория, паркинг на 25 машино-мест - Подведены все коммуникации, 150 кВт, канализация, прямые договора - Охранная сигнализация, внутреннее и внешнее видеонаблюдение - Система кондиционирования в каждом кабинете - Каждый кабинет оборудован системой контроля и управления доступом - Помещение на 100% заполнено арендаторами, на сегодняшний день окупаемость 11,5 лет без учета индексаций. Есть возможность увеличения арендного потока - На сегодняшний день ведутся работы по полному обновлению фасада. Эскизный проект по запросу <p>Готовое решение для вашего бизнеса по размещению своей компании. Также объект имеет хороший инвестиционный потенциал! Звоните! Ответим на все вопросы, организуем просмотр!</p>			
---	--	--	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань по ул. Подлужная и близлежащим улицам видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.07.2023г. составляет **от 82 107,1 рублей за кв.м., до 178 708,2 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

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

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

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

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

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

Земельный участок, общей площадью 580 кв. м, кад. №16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5э В процессе исследования рынка было выявлено в

продаже на дату оценки (20.07.2023г.) 7 аналогичных земельных участка в центре города Казань. Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.07.2023г. составляет от 16 400,0 рублей за кв.м., до 75 892,9 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Период продажи данной недвижимости составляет около 1 месяца, что видно по объявлениям и обуславливается тем, что участки находятся в центре крупного города.

По земельным участкам сельхозназначения, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка было обнаружено 6 потенциальных аналогов, выставленных на продажу на дату оценки (20.07.2023г.). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки, по состоянию на 20.07.2023г. составляет от 397,8 рублей за кв.м., до 833,3 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены больше месяца назад.

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

Квартиры, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б было обнаружено 3 аналога для однокомнатных и 3 аналога для двухкомнатных квартир, соответственно, выставленных на продажу на дату оценки (20.07.2023г.). Из представленного выше перечня объектов-аналогов видно, что стоимость однокомнатных квартир в отделке среднего качества, в районе расположения объекта оценки составляет от 92 658,5 рублей за кв.м., до 116 666,7 рублей за кв.м. по однокомнатным квартирам и от 90 760,1 рублей за кв.м., до 101 075,3 рублей за кв.м. по двухкомнатным. Колебания в выборке зависят от этажа расположения, срочности продажи и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 2 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад.

Квартиры, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1, 2, 3. На рынке было выявлено 3 предложения о продаже аналогов, выставленных на продажу на дату оценки (20.07.2023г.). Из представленного перечня 6 потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.07.2023г. составляет от 102 513,2 рублей за кв.м., до 228 833,0 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад. Это обуславливается тем, что чем больше квартира и выше стоимость, тем меньше потенциальных покупателей.

Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв. м, кад. №16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003, было обнаружено 5 аналогичных объекта недвижимости, выставленных на продажу на дату оценки (20.07.2023г.). Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.07.2023г. составляет от 82 107,1 рублей за кв.м., до 178 708,2 рублей за кв.м. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости. Период продажи данной недвижимости от 1 до 3 месяцев, что видно по объявлениям, некоторые из которых выставлены около месяца назад. Это обуславливается тем, что чем выше стоимость, тем меньше потенциальных покупателей.

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Физически возможные варианты использования.

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

Законодательно разрешенное использование

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

Финансовая состоятельность

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

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

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

окружающей инфраструктуры и соответственно не представляется возможным оценить финансовый результат от их эксплуатации.

ВЫВОДЫ НЭИ

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

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

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

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

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

Сравнительный подход. Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Оценщиком в результате изучения рынка была выявлена достоверная информация о ценах предложений по таким объектам как земельные участки и жилые помещения. По остальным объектам информация о ценах предложений и/или фактических сделок либо отсутствовала, либо была не полностью достоверной, либо не соответствовала конструктивным особенностям объекта оценки. По указанным причинам оценщиком было принято решение применить Сравнительный подход по отношению ко всем земельным участкам и объектам жилой недвижимости и не применять Сравнительный подход по отношению к остальным объектам в связи либо с отсутствием информации, либо в связи с не полным соответствием объектам оценки.

Затратный подход. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Также затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). В соответствии с п.24А, ФСО №7 «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений». Поскольку квартиры является частью (встроенное помещение) дома, то Оценщиком было принято решение отказаться в применении Затратного подхода по отношению ко всем квартирам.

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

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

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

9.1. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

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

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

ОБ - строительный объем в м³;

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

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

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

И_2001-2023 - индекс пересчёта стоимости строительства из цен на 01.01.2001 г. в цены на дату оценки, в соответствии Письмом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №36080-ИФ/09 от 20.06.2023г по Республике Татарстан для для прочих объектов здравоохранения (база отдыха) составляет 8,15, для прочих объектов строительства 8,25;

ПрП – прибыль предпринимателя, показатель учитывающий добавочную стоимость

Расчет физического износа оцениваемого объекта производился на основании:

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

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

ИзО – Износ оцениваемого объекта, отдельно рассчитан ниже;

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

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

Таким образом Оценщиком должны быть произведены следующие расчёты:

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

Расчёт ставки капитализации

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

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

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

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

При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

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

Таким образом, ставка дисконтирования рассчитывается по формуле

$$i = i_f + Y_1 + Y_2 + Y_3,$$

где i —ставка дисконтирования, %;

i_f —безрисковая ставка, %;

Y_1 —премия за риск неликвидности объекта, %;

Y_2 —премия за риск, с региональными особенностями, %;

Определение безрисковой ставки

Отчёт №1804-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей

ЗПИФ недвижимости «Шалапин»

Стр. 58/294

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

Расчет ставки капитализации

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

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

Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя

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

Формула расчёта прибыли предпринимателя выглядит следующим образом:

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

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

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

Норма прибыли предпринимателя по методике Озерова составила:

Прибыль предпринимателя, ПП	38,53%
норма отдачи, Y_k	26,1%
планируемый срок строительства, в кварталах, k	5,00
инвестиции в строительство в % от общей суммы, E	100,00%

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

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

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

Прибыль предпринимателя, % ПП	35,56%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	26,10%
Доля авансовых платежей, C_o	100,0%
Число лет строительства, (n)	1,25

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **38,53%** по Методике профессора Озерова и **35,56%** по методике СПБГТУ.

Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	38,53%	50%	19,27%
СпБГТУ	35,56%	50%	17,78%
Итого, прибыль предпринимателя, %			37,05%

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

Определение накопленного износа

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

где:

d

ФИ – физический износ объекта, %;

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

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование объекта	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Стоимость куб.м, руб.	Коэффициент различия конструктивных элементов	Строительный объем куб м	Восстановительная стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1991 гг.	Индекс роста цен 01.01.1991-01.01.2001	Индекс роста цен 01.01.2001-20.07.2023	Прибыль предприятия	Полная восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Стоимость по затратному подходу без НДС	Стоимость по затратному подходу с учетом НДС
1	Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, инв. № 3-408, лит. А, кадастровый №16:15:000000:0:185.	31	14Д	38,6	1,600	10530,0	650333	1,92	10,19	8,15	37,05%	142 117 596	10,00%	127 905 800	153 486 960
2	Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-413, лит. А6, кадастровый №:16:15:180000:0007:0057.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,15	37,05%	310 313	10,00%	279 300	335 160
3	Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-414, лит. А7, кадастровый №:16:15:180000:0007:0058.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,15	37,05%	310 313	10,00%	279 300	335 160
4	Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-415, лит. А8, кадастровый №:16:15:180000:0007:0059.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,15	37,05%	310 313	10,00%	279 300	335 160
5	Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-416, лит. А9, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0060.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,15	37,05%	310 313	10,00%	279 300	335 160
6	Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-417, лит. А10, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0061.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,15	37,05%	310 313	10,00%	279 300	335 160
7	Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-418, лит. А, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0062.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,15	37,05%	310 313	10,00%	279 300	335 160
8	Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-419, лит. А12, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0063.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,15	37,05%	310 313	10,00%	279 300	335 160
9	Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-420, лит. А13, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0064.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,15	37,05%	310 313	10,00%	279 300	335 160
10	Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., инв. № 3-421, лит. А14, кадастровый №: 16:15:180000:0007:0065.	26/II	8Б	26,3	1,000	54,0	1420	1,92	10,19	8,15	37,05%	310 313	10,00%	279 300	335 160
11	Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., инв. №3-410, лит.Г, кадастровый №: 16:15: 180000:0007:0067.	26/III	18А	23,9	1,000	93,0	2223	1,92	10,19	8,25	37,05%	491 754	15,00%	418 000	501 600
12	Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., инв. №3-411, лит. А5, а8, кадастровый №: 16:15:180000:007:0066.	18	55Б	30,0	1,030	292,0	9023	1,92	10,19	8,25	37,05%	1 995 995	10,00%	1 796 400	2 155 680
13	Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., инв. №3-409, лит.Г1, кадастровый №: 16:15:180000:007:0069.	2	24А	13,5	1,000	912,0	12312	1,92	10,19	8,25	37,05%	2 723 560	45,00%	1 498 000	1 797 600
14	Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, инв. № 3-412, лит. Б, кадастровый № 16:15:000000:0:184.	28	107Б	32,4	1,600	2003,0	103836	1,92	10,19	8,15	37,05%	22 691 333	10,00%	20 422 200	24 506 640
15	Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв. № 11791, лит. Е2,	1	22Б	18,0	1,000	5198,0	93564	1,92	10,19	8,25	37,05%	20 697 466	10,00%	18 627 700	22 353 240

	кадастровый №: 16:50:080119:74.														
16	Здание (Контрольно- пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, кадастровый №: 16:50:080119:71.	28	84Б	25,6	1,000	3379,0	86502	1,92	10,19	8,25	37,05%	19 135 268	20,00%	15 308 200	18 369 840
17	Здание (Административно- бытовой корпус), назначение: нежилое, 2- этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, кадастровый №: 16:50:080119:75.	28	107Б	32,4	1,600	2988,0	154898	1,92	10,19	8,25	37,05%	34 265 274	20,00%	27 412 200	32 894 640
	ИТОГО													215 902 200	259 082 640

Таким образом, стоимость части объектов, определённая в рамках Затратного подхода составляет 259 082 640 рублей с учётом НДС и/или 215 902 200 рублей без учёта НДС

9.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

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

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

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_693_sot.izhs.2990563064	Республика Татарстан, Казань, ул. Нариманова	Предлагаю к продаже 3 земельных участка общей площадью 6932 м2 Кадастровые номера 16:50:011822:46, 16:50:011822:47, 16:50:011822:48 на пересечении улиц Нариманова, Межлаука, Галиаскара Камала. Категория земель: Земли населённых пунктов. Вид разрешённого использования: Многоэтажная жилая застройка. Подробности по телефону.	1 500,0	29 582,0	44 373 000
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_75sot.promnaznacheniya_1_255199379	Республика Татарстан, Казань, ул. Галиаскара Камала, 26	Уникальное место в Центре города. По документам 7,5 соток. ГПЗУ получен. Возможно расширение участка до фактических размеров при необходимости. Все коммуникации на участке. Рядом строятся офисные и коммерческие здания. Максимальная этажность застройки 3 этажа. На данный момент участок сдаётся государственной компании за хорошее вознаграждение. Хороший вариант для инвестиций. Возможен обмен с вашей доплатой. Торг возможен.	750,0	50 000,0	37 500 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_47_sot.izhs.2319081493	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27	Продается земельный участок в Вахитовском районе г. Казань. Овражная ул., 27 Площадь: 4.7 сот. Предлагаем вашему вниманию уникальный участок в самом центре города Казани. Прекрасная локация. Уникальность данного участка в том, что данное предложение ограничено. Расположен в очень тихом и уютном месте, где не слышно шума дорог и звуков проезжающих автомобилей, создается впечатление, что ты за городом, в тоже время ты находишься в шаговой доступности к таким местам как Лядской парк, парк озера кабан, сад Эрмитаж. Все сети проходят вдоль участка	470,0	25 531,9	12 000 000
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3_sot.izhs.2938503886	Республика Татарстан, Казань, ул. Курашова, 10	От собственника! Без комиссии! * ул. Курашова, 10 Исторический участок в Центре города (1-я половина 19 века) * Участок без проблем - разрешение на строительство, согласованный проект, подведен газ, участок выровнен. Покупай и стройся! * Разрешенное использование – индивидуальный жилой дом * Площадь участка 298 кв.м (разрешенная площадь застройки 44%) Кадастровый номер участка: 16:50:011110:6 * Общая площадь разрешенного строительства здания – 369, 76 кв.м., этажность - 2 этажа+ мансарда+ подвал (по 100, 34 кв.м., мансарда 41,5 кв.м.) Количество парковок- 2 * Получена документация на участок: ГПЗУ, ПЗО Кремля : 3РЗ(Б) – 6 (105 метров) – участок не входит в охрannую зону * Участок находится в низине оврага, часть рельефа ровная, часть находится на рельефе с перепадом высот в 8,6 м. * На данный момент проведены все согласования, пройдена президентская комиссия, , разработана рабочая документация, вынесен газ под землю, участок выровнен и готов к строительству * Этот участок – штучный товар, таких участков практически не осталось в Центре города * Посмотрите этот участок уже сегодня! По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Татьяна	300,0	50 000,0	15 000 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/z	Республика	От собственника! Без комиссии! Участок под торговый павильон. Продаётся	112,0	75 892,9	8 500 000,0

	emelnye_uchastki/uchastok_11_sot_promnaznacheniya_3066193560	Татарстан, Казань, ул. Нариманова, 31А	земельный участок в Вахитовском районе г. Казани в районе колхозник рынка. Адрес: Нариманова 31а. Кадастровый номер: 16:50:011822:23 ✓ <input type="checkbox"/> Вид разрешенного использования: под торговый павильон ✓ <input type="checkbox"/> Площадь 112 кв. м ✓ <input type="checkbox"/> 1 линия. ✓ <input type="checkbox"/> коммуникации на участке ✓ <input type="checkbox"/> Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом: Татарстан, Г. Камала, Сары Садыковой, Г. Тукая. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ирина			
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5sot_izhs_3111364512	Республика Татарстан, Казань, ул. Айвазовского	Арт. 46586046. Продаю земельный участок в центре города под частную жилую застройку. Удачная локация, наличие всех коммуникаций, подъездные пути, все в собственности. Документы готовы. Волкова, Бутлерова, Калинина, У. Ленина, Вишневского	500,0	24 000,0	12 000 000,0
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_25sot_izhs_1834681098	Республика Татарстан, Казань, Низинская улица, 8	Продаю участок с домом. Есть документы на дом и на участок. Можно сделать большой дом.	250,0	16 400,0	4 100 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в г. Казань, по состоянию на 20.07.2023г. составляет **от 16 400 рублей за кв.м., до 75 892,9 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_45sot_izhs_3053_371583	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение	Продается участок 4,5 сотки, ровной прямоугольной формы, цена за сотку 45000т.р. В наличии 700 участков, купить возможно любое количество. К участкам подведено 2 газовых хаба и Линии электропередач. На каждый участок получено разрешение на строительство 2 этажного коттеджа площадью 121м.кв., и согласование Администрации. Дорога до участков ровная асфальтированная. Спуск к воде пологий. В 200 метров от участка куйбышевское водохранилище. Рядом лесополоса с грибами и ягодами. Не тронутая природа. К концу года ожидается открытие моста через Волгу путь из города сократится вдвое, съезд с моста будет в 3км от деревни Лабышки. Все документы готовы к продаже. Звоните в любое время все покажу.	450,0	397,8	179 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_32837_58487	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Земельный участок с видом на лобьшенские горы с постройками. Есть свежая баня из бруса, летний душ, гараж небольшой железный, дом- комната и 2 веранды. Газ проходит по улице , в дом не заводили. 2 своих скважины с чистой водой. Насаждения все есть - яблони сливы малина смородина вишня виктория итп до Волги пляжа 10 мин пешком, из Казани 0одит рейсовый автобус. До крупного с.Теньки 30 мин пешком около 4 км. Есть фельдшер свой в селе, магазин. Улица тихая мимо дома асфальт. Реальному покупателю сделаем торг на месте. Просмотр ежедневно в любое время, приезжайте!	700,0	1 071,4	750 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_izhs_32837_58487	Республика Татарстан,	Продается участок площадью 9,98 сотки, правильной прямоугольной формы. Участок располагается в живописном месте, рядом с деревней Лабышка. Так же в продаже имеется 998	998,0	448,9	448 000,0

	uchastki/uchastok_10sot_izhs_3149_619383	Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение	участков разной площади 4,5 сотки и 6 соток. К поселку подведен газ и электричество. Цена за сотку 45000 рублей. Рядом Волга (Куйбышевское водохранилище), Лабышские горы, Юрьевские пещеры и много других природных достопримечательностей. Кадастровый номер 16:22:000000:1151. В конце года состоится открытие моста через Волгу, путь до участка сократится вдвое и цены в этой локации поднимутся на 15-20%. Все документы готовы к продаже, 1 взрослый собственник, вся сумма в договоре. Рядом поселения: Теньки, Верхний Услон, Нижний услон, Ташевка, Ключищи..			
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_33sot_izhs_7568_93808	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка	Продаётся земельный участок в деревне Лабышка Камско-Устьинского района, РТ. Участок ровный, прямоугольной формы (ширина около 28 метров, длина 117 метров), площадью 33 сотки. Коммуникации свет (на фото видно) и газ (станция на улице Тукая, есть на кадастровой карте, и подход к соседнему участку) рядом. Протянуть электроэнергию не составит сложности на всём протяжении участка. Вода: бурение скважины от 20-30 метров, вода чистая, не тяжёлая. По вопросу подъезда к участку: на последнем фото прикрепил скриншот с кадастровой карты по типу назначения земель, хорошо видно, что по всей длине участка имеется свободная зона для подъезда, и с торцевой стороны выход к дороге. Участок давно в собственности и территориально расположен в границах деревни Лабышка (красной жирной линией на кадастровой карте показана граница деревни). Это означает, что участок всегда был ИЖС и по границе населённых пунктов предусмотрен отступ не менее 7 метров, т.е. по всему периментру свободная зона для подъезда (информация подтверждена в Земельном управлении по Камско-Устьинскому району). Т.е. участок ничем не ограничен, может быть размежеван на два или три, и при этом сохраняются все подъездные пути и удобство подведения электроэнергии. Идеально подойдёт для застройки, не требует дополнительного выравнивания почвы, близкие коммуникации, достаточная площадь для строительства любых объектов, площади хватит для строительства трех коттеджей с участками. На участке имеется садовая растительность: вишни, груши, яблони (на фото). Не мешают основной площади участка. Соседи очень мирные и культурные люди. До реки Волга 500 метров, не составит сложности пройти пешком. Заезд в деревню асфальтированный, не возникает трудностей добраться в любое время года. Рядом находится заповедная зона "Лабышские горы", сады, места очень живописные. Рыболовство и охота - разрешены и пользуются большой популярностью! В данный момент проводится георазведка по проекту горнолыжного курорта. В деревне имеются магазины. Ближайший населённый пункт с. Теньки (5 км), там в изобилии магазинов любого назначения, автомастерская, школа, детский сад, больница. Деревня уже давно зарекомендовала себя как тихое и спокойное место для загородного отдыха. Стоит отметить скорый проект по строительству трассы дублера М7! В рамках данного проекта планируется не только провести скоростную магистраль через Камско-Устьинский и Верхнеуслонский районы, но и построить мост через р. Волгу в непосредственной близости от д. Лабышка. Добавил карты проекта, Вы можете поискать информацию об этом в интернете (ссылки в объявлении добавлять запрещено). Собственник один, документы готовы к сделке!	3 300,0	424,2	1 400 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot_izhs_2971_814386	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение	Участок прямой формы, ровный , вторая береговая линия. Рядом с участком электричество и газ. Подъездная дорога щебень. Зимой дорога чистится регулярно. Рядом есть хозяйственные и продуктовые магазины. Тихое и спокойное место в самом экологичном районе Татарстана . От трассы М12 10 минут на машине	3 000,0	833,3	2 500 000,0
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok	Республика Татарстан, Камско-	Земельный участок 14 соток рядом с деревней Лабышки. Точное местоположение на схеме (участок со штрихами). Тихое и спокойное место в экологичном районе Татарстана. Рядом река Волга в 500 метрах. Участок прямоугольной формы длиной и шириной 59 и 24 метра	1 400,0	500,0	700 000,0

	14 sot. izhs 292 8852254	Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение	соответственно. Земля ровная. Есть возможность провести газ и электричество. Подъездная дорога щебень. Кадастровый номер 16:22:090802:117. В конце года закончится строительство моста через Волгу в 14-15 км от Лабышек.			
--	--	--	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков в районе расположения объекта оценки, по состоянию на 20.07.2023г. составляет от **397,8 рублей за кв.м.**, до **833,3 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

Поправка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки часть II» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2020, стр. 219, таб.101, по данным которого величина скидки на торг для земельных участков под торгово-офисную застройку составляет 12,1%, а для земельных участков категории сельхозназначения в соответствии с таб.121 изложенной на стр. 247 указанного выше справочника показатель составляет 22,5%

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на различие в площади

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

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

$$K_{\text{масшт}} = \left(\frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оА}}} \right)^k$$

где:

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

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

k – коэффициент торможения.

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

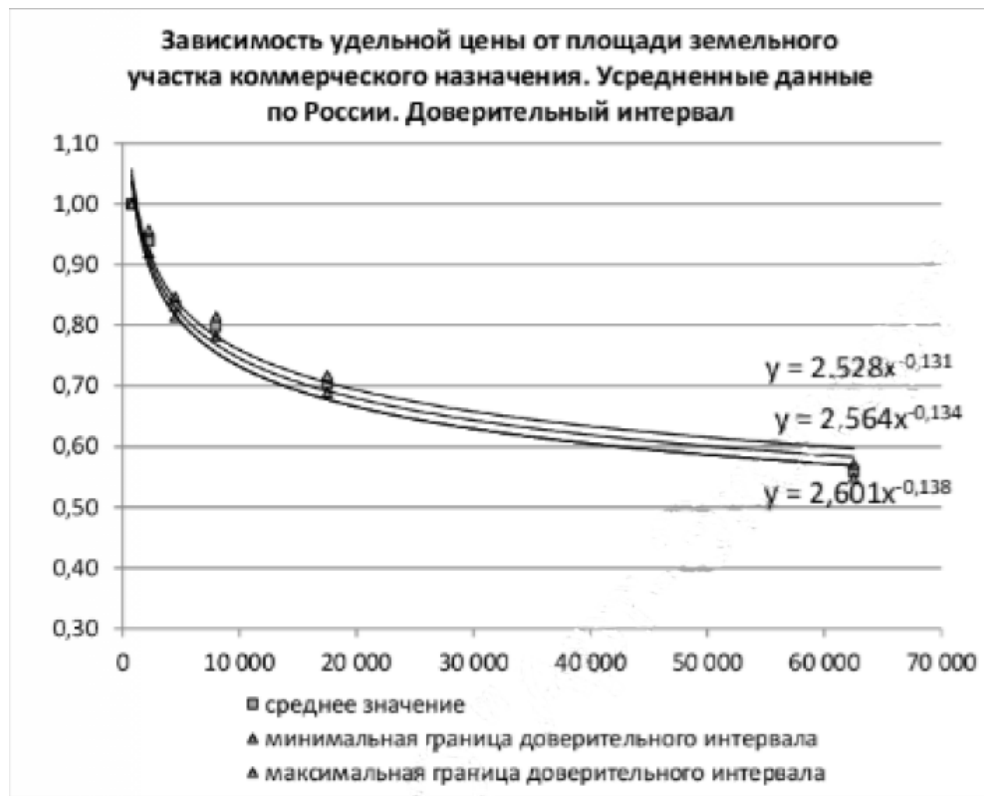


Рис. 19

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

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

Таблица 32

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

Корректировка на назначение

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

Корректировка на различие в местоположении

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

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

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

Расчёт стоимости земельных участков по Методу сопоставимых продаж.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_693_sot. izhs_2990563064	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_75s_ot. promnaznacheniya_1255199379	https://www.avito.ru/kazan/земельные_участки/участок_47_sot. izhs_2319081493
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, ул. Нариманова	Республика Татарстан, Казань, ул. Галиаскара Камала, 26	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27
Площадь, кв.м.	580,0	1 500,0	750,0	470,0
Стоимость всего объекта		44 373 000,0	37 500 000,0	12 000 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		29 582	50 000	25 532
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,10%	-12,10%	-12,10%
Стоимость с учётом корректировки, руб		26 002,58	43 950,00	22 442,63
Время продажи/предложения	Июль 2023	Июль 2023	Июль 2023	Июль 2023
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		26 003	43 950	22 443
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		26 003	43 950	22 443
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		26 003	43 950	22 443
Площадь, кв.м.	580,00	1 500,00	750,00	470,00
Корректировка, %	1,09	13,27%	3,22%	-3,05%
Стоимость с учётом корректировки, руб		29 454	45 365	21 758
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Островского, 37/5	Республика Татарстан, Казань, ул. Нариманова	Республика Татарстан, Казань, ул. Галиаскара Камала, 26	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Овражная ул., 27
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		29 454	45 365	21 758
Красная линия	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом		29 454	45 365	21 758

корректировки, руб				
Валовая корректировка		25,37%	15,32%	15,15%
Расчётная величина		3,94	6,53	6,60
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		116 048,76	296 233,45	143 602,80
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			32 565,03
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			18 887 717,40
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			18 888 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_45sot. izhs_3_053371583	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot. izhs_32837_58487	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs_3149619383
Местоположение (Адрес)	разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение
Площадь, кв.м.	1 474,0	450,0	700,0	998,0
Стоимость всего объекта		179 000,0	750 000,0	448 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		398	1 071	449
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-22,50%	-22,50%	-22,50%
Стоимость с учётом корректировки, руб		308,45	830,03	347,98
Площадь, кв.м.	1 474,00	450,00	700,00	998,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		308	830	348
Валовая корректировка		22,50%	22,50%	22,50%
Расчётная величина		4,44	4,44	4,44
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 367,52	3 685,20	1 545,12
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			495,33
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			730 116,42
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			730 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3

Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_45sot. izhs_3_053371583	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot. izhs_32837_58487	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs_3149619383
Местоположение (Адрес)	разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение
Площадь, кв.м.	65,0	450,0	700,0	998,0
Стоимость всего объекта		179 000,0	750 000,0	448 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		398	1 071	449
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-22,50%	-22,50%	-22,50%
Стоимость с учётом корректировки, руб		308,45	830,03	347,98
Площадь, кв.м.	65,00	450,00	700,00	998,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		308	830	348
Валовая корректировка		22,50%	22,50%	22,50%
Расчётная величина		4,44	4,44	4,44
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 367,52	3 685,20	1 545,12
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			495,33
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			32 196,45
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			32 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_45sot. izhs_3_053371583	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot. izhs_32837_58487	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot. izhs_3149619383
Местоположение (Адрес)	разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д.	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка	Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение



	Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.			
Площадь, кв.м.	415,0	450,0	700,0	998,0
Стоимость всего объекта		179 000,0	750 000,0	448 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		398	1 071	449
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-22,50%	-22,50%	-22,50%
Стоимость с учётом корректировки, руб		308,45	830,03	347,98
Площадь, кв.м.	415,00	450,00	700,00	998,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		308	830	348
Валовая корректировка		22,50%	22,50%	22,50%
Расчётная величина		4,44	4,44	4,44
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		1 367,52	3 685,20	1 545,12
		Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.		495,33
		Стоимость всего объекта оценки, руб.		205 561,95
		Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.		206 000,00

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
Однокомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-24m-79et-3171733042	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Продается 1 комнатная квартира по улице Авангардная 171. Комната просторная солнечная сторона. Есть своя кухня, свой туалет, ванная комната. В ванной комнате требуется не большой ремонт все материалы есть ,либо можно сделать под себя!!! Развитая инфраструктура: рядом 3-4 детских сада,несколько школ, магазин на против дома (магнит, арыш мае, пятёрочка). По ипотеки не проходит только наличный расчёт!!! Срочная продажа !! При просмотре не большой торг!	24,0	116 666,7	2 800 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k-kvartira-42m-15et-3035104596	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А	Арт. 44436893 Выгодное предложение от собственника! ОДНОкомнатная квартира в КИРПИЧНОМ доме в центре Приволжского района Казани! Жизнь рядом с озером в историческом центре Казани? Это предложение именно для Вас! Дом расположен в тихом месте, в 8 минутах от озера Средний Кабан. Несколько шагов и вы перемещаетесь из города на природу. В ближайшее время будет построен парк, живописная набережная. В парке вы сможете отдохнуть от городской суеты, организовать пикники на природе, рыбалку на озере, прогулки по набережной. Вы оцените спокойствие места и близость объектов первой	42,0	116 642,9	4 899 000,0

			<p>необходимости: магазинов, аптек, кафе, салонов красоты и ресторанов.</p> <p>О ДОМЕ:</p> <ul style="list-style-type: none"> — развитая транспортная доступность как до Центра БЕЗ ПРОБОК, так и в другие районы города: выезд на Пр. Победы, пр-т Универсиады, Оренбургский тракт, магистраль 100-летия ТАССР. — остановка общественного транспорта в 2 минутах от дома. — рядом с домом возводятся современные жилые комплексы, что так же положительно влияет на развитие инфраструктуры данной местности. — год постройки 1991 — в шаговой доступности будут построены школа на 1 224 места, детский сад на 220 мест. <p>О КВАРТИРЕ:</p> <ul style="list-style-type: none"> — удобная планировка. — просторная жилая комната. — Общая площадь квартиры 42 кв. м., кухня 9,7 кв.м., комната 17.1 кв.м. <p>ВАЖНО!</p> <ul style="list-style-type: none"> — ИПОТЕКА проходит. — вся сумма в договоре. <p>Просмотр по предварительной записи.</p>			
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k_kvartira_41m_22et.2517620659	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 163</p>	<p>Вашему вниманию предлагается укомплектованная однокомнатная квартира с евроремонтом. Центральные коммуникации, совмещённый санузел, развитая инфраструктура. В квартире произведен ремонт из качественных отделочных материалов. Из мебели кухонный гарнитур и гарнитур в ванной комнате, столик, диван, встроенный шкаф-купе, стенка в жилой комнате.</p> <p>Документы полностью готовы к продаже, два взрослых собственника, общая совместная собственность. Квартира «заезжай и живи». Идеально подходит, как для проживания, так и для сдачи в аренду (ценник от 2500 за сутки). Прекрасный вариант для ваших инвестиций. Находится в ипотеке.</p> <p>Удачное расположение дома обеспечит близость ко всей инфраструктуре. Рядом остановка общественного транспорта, до центра города Казани 10 минут езды. Одобряем ипотеку, бесплатное юридическое сопровождение сделки. Торг уместен.</p>	41,0	92 658,5	3 799 000,0
Двухкомнатные квартиры						
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_433m_19et.3033196096	<p>Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171</p>	<p>Уважаемые покупатели! <input type="checkbox"/> Предлагаем Вашему вниманию прекрасную 2-х комнатную квартиру <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> ВАЖНО:</p> <ul style="list-style-type: none"> -дворовая территория с детской и спортивной площадками; <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> -юридически чистый и проверенный объект  <input type="checkbox"/> -безопасная сделка. <p><input type="checkbox"/> ПРЕИМУЩЕСТВА:</p> <ul style="list-style-type: none"> -документы полностью готовы, без долгов и обременений <input type="checkbox"/> -очень удобная планировка  -отличное состояние квартиры <input type="checkbox"/> -заезжай и живи <input type="checkbox"/> -чистые подъезды, благоустроенный двор, порядочные соседи; -видеонаблюдение дворовой территории <input type="checkbox"/> <p><input type="checkbox"/> ПЛАНИРОВКА:</p> <p>Общая площадь: 43,3 кв м.</p>	43,3	96 997,7	4 200 000,0

			<p>-просторные светлые комнаты - 17/13 кв. м, кухня - 4 кв м., санузел - 5 кв.м. -пластиковые окна -стены обои -полы линолеум, керамогранит. <input type="checkbox"/> РАСПОЛОЖЕНИЕ: Место с отличной инфраструктурой. Хорошо развитая транспортная развязка, остановка общественного транспорта. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Детские сады, школы, спортивные кружки <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> и секции <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Полное юридическое сопровождение, одобрение ипотеки в ведущих банках на самых выгодных условиях. Звоните, пишите, ответим на все Ваши вопросы. Рдом Тульская Кулагина Техническая Актайская Модельная</p>			
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-kv-kvartira-671m-49et-3039778459	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	<p>Продам просторную, тёплую, светлую, двухкомнатную квартиру в прекрасном районе с интересной планировкой. Комнаты раздельные-на две стороны, большая кухня, есть гардеробная. Качественный ремонт. Один собственник. Дом кирпичный с лифтом . Двор зелёный, просторный, выделены отдельные места для паркинга. Рядом с домом поликлиника, магазины, детский сад, автобусная остановка. Тихий район. До центра 10 минут езды. Документы к продаже готовы, проходит по ипотеке. Звоните, с удовольствием отвечу на ваши вопросы и покажу квартиру. Сделку проведу быстро. Я СОБСТВЕННИК КВАРТИРЫ. Торг на месте.</p>	67,1	90 760,1	6 090 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-kv-kvartira-465m-45et-3248084651	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167А	<p>Продаётся 2к-квартира площадью 46,5м2 по адресу: Авангардная 167а - Кирпичный дом. Подъезд со свежим ремонтом. Придомовая территория асфальтирована и благоустроена - Хороший этаж (4 из 5) - Функциональная планировка. Распашонка – выходит на обе стороны - Остаётся всё, что есть в квартире - Газовая колонка. Всегда есть горячая вода! - В пешей доступности от дома 3 детских сада, школа и спортивный комплекс - На 1 этаже: Сбербанк, аптека, продуктовый магазин и парикмахерская - 15 минут до центра - Автобусная и трамвайная остановка прямо возле дома Ну и самое главное: - 1 взрослый собственник - Без обременений - Без занижений (вся сумма в договоре) Звоните! Договоримся о времени просмотра! Рядом улицы: Кулагина, Модельная, Техническая, Тихорецкая, Тульская.</p>	46,5	101 075,3	4 700 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных по ул. Авангардной в ближайших домах относительно объектов оценки (Авангардная 171Б) в г. Казань видно, что стоимость таких объектов по состоянию на 20.07.2023г. составляет **от 92 658,5 рублей за кв.м., до 116 666,7 рублей за кв.м.** по однокомнатным квартирам и **от 90 760,1 рублей за кв.м., до 101 075,3 рублей за кв.м.** по двухкомнатным. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_150m_210et_2923633427	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16А	Продаю просторную квартиру 150 кв.м. Второй этаж 9 этажного кирпичного дома. У каждой комнаты есть выход на свою лоджию, есть гардероб, и отличная звукоизоляция! Большая ванная с окном и сауной. Дом располагается в историческом центре города, между Кремлёвской набережной (2 минуты пешком), и центральным парком имени Горького. Очень тихое и спокойное место! Слышно только пение птиц, двор утопает в зелени. Квартира после косметического ремонта. Вся мебель и техника остаётся. Дополнительных вложений не требуется. Один собственник, полная стоимость в договоре. Хороший торг за наличный расчёт! Звоните в любое удобное для Вас время!	150,0	153 333,3	23 000 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_519m_15et_3139989674	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 40	Продам 2-комнатную квартиру в Вахитовском районе г. Казани на ул. Подлужная, д. 40, на 1/5 этажного кирпичного дома. Общая площадь 51,9 кв.м, жилая 34,1 кв.м (16+14,2+3,9), кухня 5,7 кв.м. Квартира в отличном состоянии, комнаты изолированные. В квартире установлены пластиковые окна, качественные межкомнатные двери, пол ламинат, натяжной потолок с точечными светильниками, есть гардеробная, санузел совмещенный в кафеле (теплый пол). Дом после капитального ремонта. Двор огорожен, шлагбаум. Во дворе современная детская и спортивная площадка. Придомовая территория хорошо освещена. Наземный паркинг, проблем с парковкой никогда не бывает. Благодаря очень удобной транспортной развязке можно добраться в любое направление города без пробок. Удобный выезд на основные транспортные магистрали. Рядом расположенные улицы: Карла Маркса, Толстова, Горького, Гоголя, Жуковского, Пушкина, Курашова, Чехова, Вишневого, Николая Ершова. Рядом: Кремлёвская набережная, Высшая школа бизнеса, передовые ВУЗы, лицей №116, гимназия №3, школа №39, детсады, Парк Культуры и Отдыха им. Горького, ТРЦ Корстон, консерватория им. Н.Г. Жиганова, Театр Оперы и Балета, остановки общественного транспорта, подземные парковки. Документы готовы, 2 взрослых собственника, обременения нет, вся сумма в договоре. Квартира заезжай и живи! Звоните и успеете оценить все плюсы данной квартиры!	51,9	147 398,8	7 650 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_676m_1420et_3194703377	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 78	Старт продаж нового Жилого Комплекса бизнес класса! Квартира от застройщика! Условия покупки — Ипотека 0,00% платеж 1 рубль в месяц до сдачи дома (без процентов) !!! — Семейная ипотека 4,8 % без удорожание на весь срок — Господдержка 6,7% на весь срок — ИТ ипотека 3% на весь срок Плюсы квартиры: - Качественная предчистовая отделка - Прекрасные видовые характеристики - Удобная планировка Плюсы Жилого комплекса: - Консьерж сервис - Закрытая территория домов - Для жителей дома во дворе расположены детские и спортивные площадки, пешеходный бульвар - В домах индивидуальные кладовые - В каждом подъезде комнаты для колясок - Рядом с домом многоуровневый паркинг Отличная транспортная развязка в пешей доступности, локация с полной инфраструктурой - всё необходимое для комфортной жизни РЯДОМ с Вами. Звоните!	67,6	237 425,3	16 049 950,0

		Предложение ограничено. !Почувствуйте новый уровень ощущений! Квартира подходит под: -Покупку собственного жилья; -Покупку жилья под инвестирование; -Квартиру возможно приобрести в ипотеку <input type="checkbox"/> Позвоните нам прямо сейчас или оставьте заявку в сообщениях Авито, мы свяжемся с Вами и подберём оптимальный вариант квартиры Вашей мечты! <input type="checkbox"/> Добавьте объявление в избранное ♥ <input type="checkbox"/> , чтобы не потерять!			
--	--	---	--	--	--

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов квартир, расположенных в центре г. Казани по ул. Подлужная и прилегающим улицам видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.07.2023г. составляет **от 102 513,2 рублей за кв.м., до 228 833,0 рублей за кв.м.** Квартиры более высокого класса чем объект оценки в расчёт не принимались. Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев недвижимости.

Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Условия продажи:

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). В нашем случае все объекты принадлежат одному рынку, и форма подачи объявлений является аналогичной.

Поправка на дату продажи (оферты):

Поправка на дату продажи (оферты) производится в том случае, если с даты продажи, (оферты) прошло более нормального срока экспозиции для аналогичного имущества. т.е. от 6-месяц. Корректировка рассчитывается исходя из общей динамики цен в данном сегменте рынка за соответствующий период. Т.к. у всех объектов аналогов с даты продажи, (оферты) прошло не более нормального срока экспозиции, то данная поправка равняется нулю.

Вид права: в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды»,

«право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды» в нашем случае все объекты недвижимости находятся в собственности.

Поправка на торг:

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

Рынок жилой недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры иногда приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, определенные в результате консультаций с риэлтерскими организациями, составляют от 0% до 15 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект.

Поправка осуществлялась на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2019. Квартиры» под редакцией Л.А.Лейфера, Нижний Новгород-2019, стр. 280, таб.142, по данным которого величина скидки на торг для квартир массовой советской застройки составляет 5,6%, для жилья повышенной комфортности величина скидки составляет 7,3% в соответствии с максимальным значением расширенного интервала указанного в таб.147 на стр. 286.

Местоположение:

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

Поправка на этаж расположения объекта оценки:

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

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

Матрица коэффициентов

Таблица 79

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

Поправка на уровень отделки:

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

Поправка на материал стен дома:

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

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

Поправка на состояние и наличие дополнительных улучшений:

Внесение поправки на состояние и наличие дополнительных улучшений обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта, а также возможным

наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями.

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

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

Приведение цены по площади:

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

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

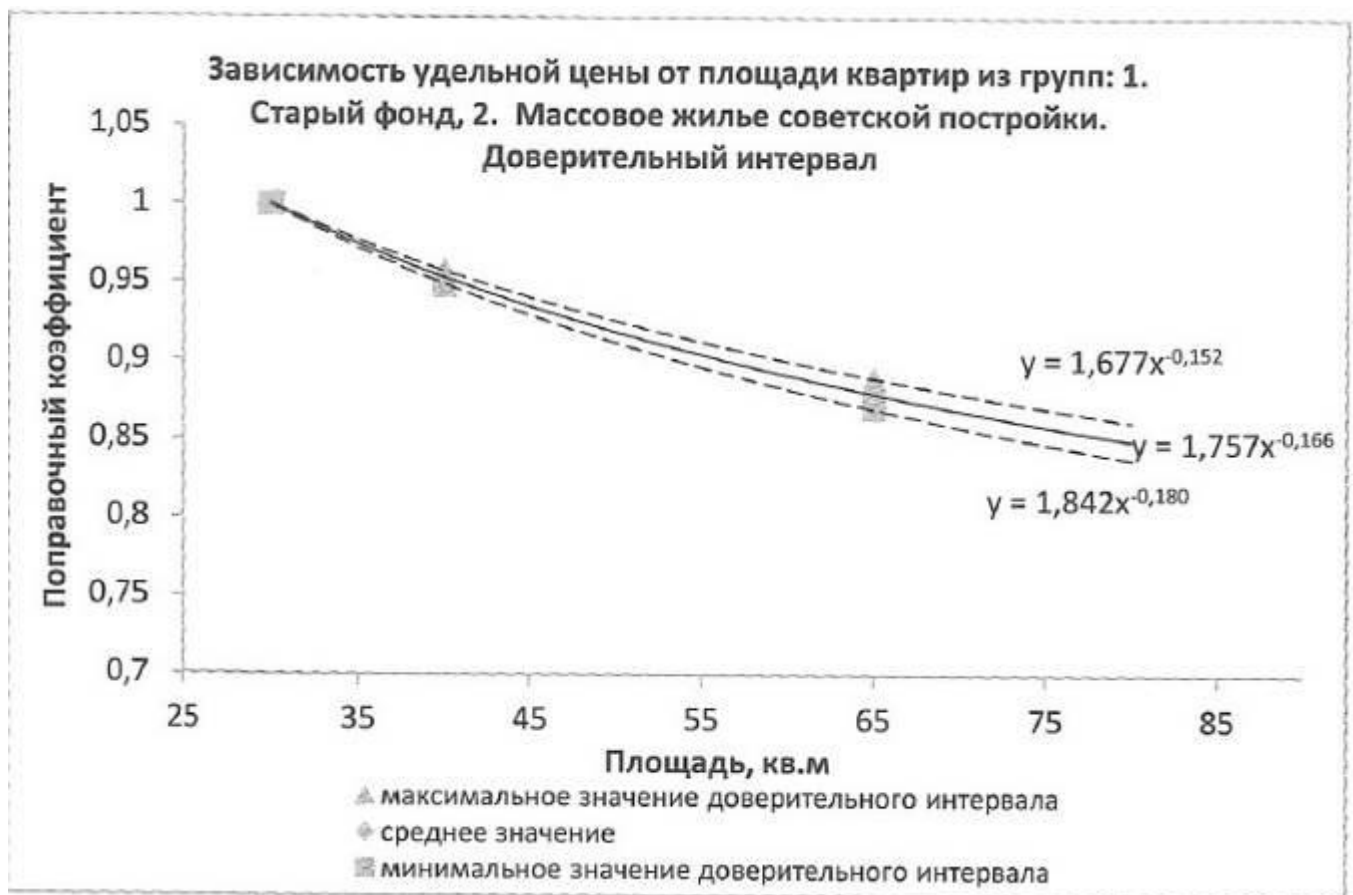
где:

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

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

k – коэффициент торможения.

При этом коэффициент торможения определялся в соответствии с графиком:



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

Расчет рыночной стоимости квартир:

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта:	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_24m_79et.3171733042	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_42m_15et.3035104596	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_41m_22et.2517620659
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 163
Площадь, кв.м.	38,2	24,0	42,0	41,0
Стоимость всего объекта		2 800 000,0	4 899 000,0	3 799 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		116 667	116 643	92 659
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		110 133,65	110 110,99	87 470,10
Площадь, кв.м.	38,20	24,00	42,00	41,00
Корректировка, %		-7,43%	1,59%	1,18%
Стоимость с учётом корректировки, руб		101 951	111 862	88 502
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		101 951	111 862	88 502
Этаж расположения квартиры	Средний (3/10)	средний (7/9)	первый (1/5)	последний (2/2)
Корректировка, %		0,00%	8,00%	5,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		101 951	120 811	92 927
Валовая корректировка		13,03%	15,19%	11,78%
Расчётная величина		7,67	6,58	8,49
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		781 964,17	794 936,38	788 950,23
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				104 039,17
Стоимость всего объекта оценки, руб.				3 974 296,29
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				3 974 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта:	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_24m_79et.3171733042	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_42m_15et.3035104596	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/1-k.kvartira_41m_22et.2517620659
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 163
Площадь, кв.м.	37,9	24,0	42,0	41,0
Стоимость всего объекта		2 800 000,0	4 899 000,0	3 799 000,0

Стоимость 1 кв.м., руб		116 667	116 643	92 659
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		110 133,65	110 110,99	87 470,10
Площадь, кв.м.	37,90	24,00	42,00	41,00
Корректировка, %		-7,30%	1,72%	1,31%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 094	112 005	88 616
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 094	112 005	88 616
Этаж расположения квартиры	Средний (3/10)	средний (7/9)	первый (1/5)	последний (2/2)
Корректировка, %		0,00%	8,00%	5,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		102 094	120 965	93 047
Валовая корректировка		12,90%	15,32%	11,91%
Расчётная величина		7,75	6,53	8,40
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		791 228,50	789 901,45	781 594,80
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				104 176,58
Стоимость всего объекта оценки, руб.				3 948 292,38
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				3 948 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта:	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.433m.19et.30331.96096	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.671m.49et.303.9778459	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.465m.45et.3248084651
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167А
Площадь, кв.м.	52,5	43,3	67,1	46,5
Стоимость всего объекта		4 200 000,0	6 090 000,0	4 700 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		96 998	90 760	101 075
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 566,11	85 677,44	95 414,80
Площадь, кв.м.	52,50	43,30	67,10	46,50
Корректировка, %		-3,15%	4,16%	-1,99%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 682	89 242	93 516
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 682	89 242	93 516
Этаж расположения квартиры	Последний (10/10)	первый (1/9)	средний (4/9)	средний (4/5)

Корректировка, %		2,00%	-5,00%	-5,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		90 456	84 780	88 840
Валовая корректировка		10,75%	14,76%	12,59%
Расчётная величина		9,30	6,78	7,94
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		841 240,80	574 808,40	705 389,60
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				88 319,68
Стоимость всего объекта оценки, руб.				4 636 783,20
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				4 637 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.433m.19et.3033196096	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.671m.49et.3039778459	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.465m.45et.3248084651
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167А
Площадь, кв.м.	53,2	43,3	67,1	46,5
Стоимость всего объекта		4 200 000,0	6 090 000,0	4 700 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		96 998	90 760	101 075
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 566,11	85 677,44	95 414,80
Площадь, кв.м.	53,20	43,30	67,10	46,50
Корректировка, %		-3,36%	3,93%	-2,21%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 489	89 045	93 306
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		88 489	89 045	93 306
Этаж расположения квартиры	Средний (2/10)	первый (1/9)	средний (4/9)	средний (4/5)
Корректировка, %		8,00%	0,00%	5,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		95 568	89 045	97 971
Валовая корректировка		16,96%	9,53%	12,81%
Расчётная величина		5,90	10,49	7,81
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		563 851,20	934 082,05	765 153,51
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.				93 515,98
Стоимость всего объекта оценки, руб.				4 975 050,14
Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.				4 975 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	2-комнатная квартира, общая площадь	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry

	51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта:	/2- k. kvartira 433m 19et. 30331960 96	tiry/2- k. kvartira 671m 49et. 303977 8459	vartiry/2- k. kvartira 465m 45et. 324 8084651
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171	Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167А
Площадь, кв.м.	51,1	43,3	67,1	46,5
Стоимость всего объекта		4 200 000,0	6 090 000,0	4 700 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		96 998	90 760	101 075
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-5,60%	-5,60%	-5,60%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 566,11	85 677,44	95 414,80
Площадь, кв.м.	51,10	43,30	67,10	46,50
Корректировка, %		-2,71%	4,63%	-1,55%
Стоимость с учётом корректировки, руб		89 085	89 644	93 936
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
Корректировка, %		0,00%	0,00%	8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		89 085	89 644	101 451
Этаж расположения квартиры	Средний (3/10)	первый (1/9)	средний (4/9)	средний (4/5)
Корректировка, %		8,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		96 212	89 644	101 451
Валовая корректировка		16,31%	10,23%	15,15%
Расчётная величина		6,13	9,78	6,60
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		589 779,56	876 718,32	669 576,60
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			94 894,47
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			4 849 107,42
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			4 849 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад. №16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв. 1	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k.kvartira.150m.210et.29.23633427	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.519m.15et.31.39989674	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.676m.1420et.3194703377
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16А	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 40	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 40	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 78
Площадь, кв.м.	70,2	150,0	51,9	67,6
Стоимость всего объекта		23 000 000,0	7 650 000,0	16 049 950,0
Стоимость 1 кв.м., руб		153 333	147 399	237 425
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-7,30%	-7,30%	-7,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		142 139,69	136 638,87	220 092,98
Площадь, кв.м.	70,20	150,00	51,90	67,60
Корректировка, %		13,43%	-4,89%	-0,62%
Стоимость с учётом корректировки, руб		161 229	129 957	218 728
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Монолит
Корректировка, %		0,00%	0,00%	4,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		161 229	129 957	227 477
Этаж расположения квартиры	Средний (2/4)	Средний (2/10)	первый (1/5)	Средний (14/20)
Корректировка, %		0,00%	8,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		161 229	140 354	227 477
Валовая корректировка		20,73%	20,19%	11,92%
Расчётная величина		4,82	4,95	8,39
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		777 123,78	694 752,30	1 908 532,03
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			186 145,82
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			13 067 436,56
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			13 067 000,00
Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад. №16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв. 2	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k.kvartira.150m.210et.29.23633427	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.519m.15et.31.39989674	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k.kvartira.676m.1420et.3194703377
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16А	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 40	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 40	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 78
Площадь, кв.м.	433,0	150,0	51,9	67,6
Стоимость всего объекта		23 000 000,0	7 650 000,0	16 049 950,0
Стоимость 1 кв.м., руб		153 333	147 399	237 425

Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-7,30%	-7,30%	-7,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		142 139,69	136 638,87	220 092,98
Площадь, кв.м.	433,00	150,00	51,90	67,60
Корректировка, %		-16,14%	-29,68%	-5,19%
Стоимость с учётом корректировки, руб		119 198	96 084	208 670
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Монолит
Корректировка, %		0,00%	0,00%	4,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		119 198	96 084	217 017
Этаж расположения квартиры	Средний (3/4)	Средний (2/10)	первый (1/5)	Средний (14/20)
Корректировка, %		0,00%	8,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		119 198	103 771	217 017
Валовая корректировка		23,44%	44,98%	16,49%
Расчётная величина		4,27	2,22	6,06
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		654 731,91	327 225,78	1 438 795,50
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			192 888,70
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			83 520 807,10
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			83 521 000,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/3-k_kvartira_150m_210et._29236_33427	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_519m_15et._3139_989674	https://www.avito.ru/kazan/kvartiry/2-k_kvartira_676m_1420et._31_94703377
Местоположение (Адрес)	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16А	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 40	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 40	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 78
Площадь, кв.м.	374,0	150,0	51,9	67,6
Стоимость всего объекта		23 000 000,0	7 650 000,0	16 049 950,0
Стоимость 1 кв.м., руб		153 333	147 399	237 425
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-7,30%	-7,30%	-7,30%
Стоимость с учётом корректировки, руб		142 139,69	136 638,87	220 092,98
Площадь, кв.м.	374,00	150,00	51,90	67,60
Корректировка, %		-14,07%	-27,95%	-3,27%
Стоимость с учётом корректировки, руб		122 141	98 448	212 896
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Монолит
Корректировка, %		0,00%	0,00%	4,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		122 141	98 448	221 412
Этаж расположения квартиры	Мансарда (4/4)	Средний (2/10)	первый (1/5)	Средний (14/20)
Корректировка, %		-9,00%	-2,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		111 148	96 479	201 485
Валовая корректировка		30,37%	37,25%	23,57%

Расчётная величина		3,29	2,68	4,24
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		504 465,57	395 029,32	1 006 682,00
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			186 697,05
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			69 824 696,70
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			69 825 000,00

Расчет стоимости нежилого помещения в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

№ п/п	Источник информации	Адрес	Описание объекта, согласно объявлению	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobnaznacheniya_2553354570	Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 46	Продается помещение свободного назначения на третьем этаже по адресу Большая Красная 46. Общая площадь этажа 218,3 кв.м. из них 182,3 полезная площадь и 36 кв.м. вспомогательная. В только что отреставрированном историческом здании. Трехэтажное здание после полной реставрации с сохранением исторического облика. Установлена новая приточно-вытяжная вентиляция, мощность электричества 96квт. Автоматическая система пожарной сигнализации и тушения тонкораспыленной водой. Установлены новые деревянные евроокна, высококачественные и эстетичные противопожарные двери, новые радиаторы с терморегуляторами и датчиками температуры, разводка отопления, внутренняя система водоснабжения и водоотведения, электроснабжение. Заведен интернет провайдер Таттелеком. Детали, которые привлекут ценителей эстетики: внутренний дворик, лепнина, кирпичная кладка, балкон, натуральный гранит, кованные элементы, цветные витражи, входная группа воссоздана по историческим фотографиям. . Рядом улицы Большая Красная, Карла Маркса, Горького, Пушкина, Гоголя. В здании: Электричество Отопление Проведено водоснабжение Запасной выход Доступ 24 часа, есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция Коммунальные платежи не входят в стоимость. Возле объекта имеется платная парковка. Высота потолка – 3,2 м. Здание имеет отдельный вход. Располагается на первой линии от дороги.	218,3	144 938,2	31 640 000,0
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/likvidnoe_pomeschenie_1_etoazh_3065627897	Республика Татарстан, Казань, ул. Жуковского, 27	В исторической части центра Казани предлагается к реализации помещение. Тихая улица Жуковского, в непосредственной близости от главных достопримечательностей города, правительственных и образовательных учреждений. Дом 2004 года постройки. Высота потолков 3 м. Парковка во дворе и муниципальная. Не высокие коммунальные платежи. Назначения: отель, офис, мед. учреждение, апартаменты, школа и мн.др. Ближайшие улицы: Большая Красная, Карла Маркса, Гоголя, Толстого, Пушкина. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Кристина — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы», г. Казань. От собственника. Без комиссии.	235,7	150 000,0	35 355 000,0
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya	Республика Татарстан, Казань,	ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Продаём КОММЕРЧЕСКОЕ помещение в самом ЦЕНТРЕ города.	280,0	82 107,1	22 990 000,0

	nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_280_m_2215001565	ул. Карла Маркса, 58/12	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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!</p>			
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2377775977	Республика Татарстан, Казань, ул. Гоголя, 21	<p>Офисное помещение, расположенное по адресу: улица Гоголя, 21, в хорошем состоянии.</p> <p>В помещении:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Первая линия — Телефон — Интернет — Электричество — Отопление — Доступ 24 часа. — Есть возможность повесить вывеску. — Приточно/вытяжная вентиляция. 	165,2	127 118,6	21 000 000,0
5	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_392_kv_podluzhnaya_3027271253	Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.	<p>Эксклюзивное предложение! Продается офисное помещение 392 кв.м. в историческом центре г. Казани. Здание расположено на пересечении улицы Толстого и ул. Подлужная, выходит на городскую набережную г.Казани. Элитная локация, напротив находится Генконсульство Китая, офис Газпром, СПА-комплекс Tetra vita, молодежный парк "Урам". Готовый арендный бизнес, все кабинеты сданы в аренду.</p> <p>Технические характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> -2 Этаж - Отдельная входная группа - 13 кабинетов, серверная, санузлы, кухня, душевая - 1 линия - Закрытая территория, паркинг на 25 машино-мест - Подведены все коммуникации, 150 кВт, канализация, прямые договора - Охранная сигнализация, внутреннее и внешнее видеонаблюдение - Система кондиционирования в каждом кабинете - Каждый кабинет оборудован системой контроля и управления доступом - Помещение на 100% заполнено арендаторами, на сегодняшний день окупаемость 11,5 лет без учета индексаций. Есть возможность увеличения арендного потока - На сегодняшний день ведутся работы по полному обновлению фасада. Эскизный проект по запросу <p>Готовое решение для вашего бизнеса по размещению своей компании. Также объект имеет хороший инвестиционный потенциал! Звоните! Ответим на все вопросы, организуем просмотр!</p>	391,7	178 708,2	70 000 000,0

Из представленного перечня потенциальных объектов-аналогов коммерческой недвижимости, расположенной в центре г. Казань по ул. Подлужная и близлежащим улицам видно, что стоимость таких объектов, по состоянию на 20.07.2023г. составляет **от 82 107,1 рублей за кв.м., до 178 708,2 рублей за кв.м.** Колебания в выборке зависят от инфраструктуры рядом, срочности продажи, размеров и личных оценок хозяев земельных участков.

Введение корректировок к цене аналога

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

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

Условия продажи:

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). В нашем случае все объекты принадлежат одному рынку, и форма подачи объявлений является аналогичной.

Поправка на дату продажи (оферты):

Поправка на дату продажи (оферты) производится в том случае, если с даты продажи, (оферты) прошло более нормального срока экспозиции для аналогичного имущества. т.е. от 6-месяц. Корректировка рассчитывается исходя из общей динамики цен в данном сегменте рынка за соответствующий период. Т.к. у всех объектов аналогов с даты продажи, (оферты) прошло не более нормального срока экспозиции, то данная поправка равняется нулю.

Вид права: в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды»,

«право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды» в нашем случае все объекты недвижимости находятся в собственности.

Поправка на торг:

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

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

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

Значения скидки на торг по категориям городов и границы интервалов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.12	0.05 - 0.18
2	Санкт-Петербург	0.06	0.02 - 0.11
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.11	0.06 - 0.16
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.09	0.05 - 0.14
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.09	0.05 - 0.13

Местоположение:

Корректировка не проводилась в связи с местоположением в одном микрорайоне

Поправка на уровень отделки:

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

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии

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

Корректировка на тип площади:

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁵

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

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

Веса аналогов

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

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

D – весовой коэффициент;

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

q – количество корректировок;

p – количество аналогов.

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svob.naznacheniya_2553354570	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/likvidnoe_pomeschenie_1_etazh_3065627897	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/vobodnogo_naznacheniya_280m_2215001565
Местоположение (Адрес)		Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 46	Республика Татарстан, Казань, ул. Жуковского, 27	Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 58/12
Площадь, кв.м.	1 687,2	218,3	235,7	280,0
Стоимость всего объекта		31 640 000,0	35 355 000,0	22 990 000,0
Стоимость 1 кв.м., руб		144 938	150 000	82 107
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		128 994,82	133 500,00	73 075,23
Площадь, кв.м.	1 687,20	218,30	235,70	280,00
Корректировка, %		-28,78%	-27,87%	-25,78%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 870	96 294	54 236
Тип площади	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		91 870	96 294	54 236
Качество отделки	Стандарт	премиум	Стандарт	премиум
Корректировка, %		-16,00%	0,00%	-16,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		77 171	96 294	45 558
Класс качества	С	С	С	С
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		77 171	96 294	45 558
Валовая корректировка		55,78%	38,87%	52,78%
Расчётная величина		1,79	2,57	1,89
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		138 136,09	247 475,58	86 104,62
	Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			75 474,61
	Стоимость всего объекта оценки, руб.			127 340 761,99
	Стоимость всего объекта оценки округленно, руб.			127 341 000,00

Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 20.07.2023 г.:

Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, без НДС, руб.	НДС, руб.	Стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	18 888 000	Не облагается	18 888 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	134 000	Не облагается	134 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	47 000	Не облагается	47 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	701 000	Не облагается	701 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	730 000	Не облагается	730 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	65,00	32 000	Не облагается	32 000
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	206 000	Не облагается	206 000
8	2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 637 000	Не облагается	4 637 000
9	2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в	53,20	4 975 000	Не	4 975 000

	том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46			облагается	
10	1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	3 974 000	Не облагается	3 974 000
11	1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	3 948 000	Не облагается	3 948 000
12	2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 849 000	Не облагается	4 849 000
13	Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	106 117 500	21 223 500	127 341 000
14	Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	13 067 000	Не облагается	13 067 000
15	Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	83 521 000	Не облагается	83 521 000
16	Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	69 825 000	Не облагается	69 825 000

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ВЛАДЕЛЬЦАМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПАЕВ ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ШАЛЯПИН» ПО СОСТОЯНИЮ НА 20.07.2023Г. СОСТАВЛЯЕТ: 595 957 640 (ПЯТЬСОТ ДЕВЯНОСТО ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ СЕМЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ СОРОК) РУБЛЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ 64 403 940 (ШЕСТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ МИЛЛИОНА ЧЕТЫРЕСТА ТРИ ТЫСЯЧИ ДЕВЯТЬСОТ СОРОК) РУБЛЕЙ НДС

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость объекта оценки, без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	580,00	18 888 000	Не облагается	18 888 000
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	2 556,30	127 905 800	25 581 160	153 486 960
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:122.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район,	19,30	279 300	55 860	335 160

Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.				
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	19,30	279 300	55 860	335 160
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19,3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	19,30	279 300	55 860	335 160
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	19,80	418 000	83 600	501 600
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	64,20	1 796 400	359 280	2 155 680
Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	181,40	1 498 000	299 600	1 797 600
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	271,00	134 000	Не облагается	134 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	87,00	47 000	Не облагается	47 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.	1 416,00	701 000	Не облагается	701 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	1 474,00	730 000	Не облагается	730 000
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь	65,00	32 000	Не облагается	32 000

65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.				
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	436,30	20 422 200	4 084 440	24 506 640
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	415,00	206 000	Не облагается	206 000
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	1 073,50	18 627 700	3 725 540	22 353 240
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	693,30	15 308 200	3 061 640	18 369 840
Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	823,00	27 412 200	5 482 440	32 894 640
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	52,50	4 637 000	Не облагается	4 637 000
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	53,20	4 975 000	Не облагается	4 975 000
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	38,20	3 974 000	Не облагается	3 974 000
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	37,90	3 948 000	Не облагается	3 948 000
2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	51,10	4 849 000	Не облагается	4 849 000
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	1 687,20	106 117 500	21 223 500	127 341 000
Жилое помещение, Квартира, этаж№2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	70,20	13 067 000	Не облагается	13 067 000
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	433,00	83 521 000	Не облагается	83 521 000

Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	374,60	69 825 000	Не облагается	69 825 000
		531 553 700	64 403 940	595 957 640

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



Карасёв Д.А.

12. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

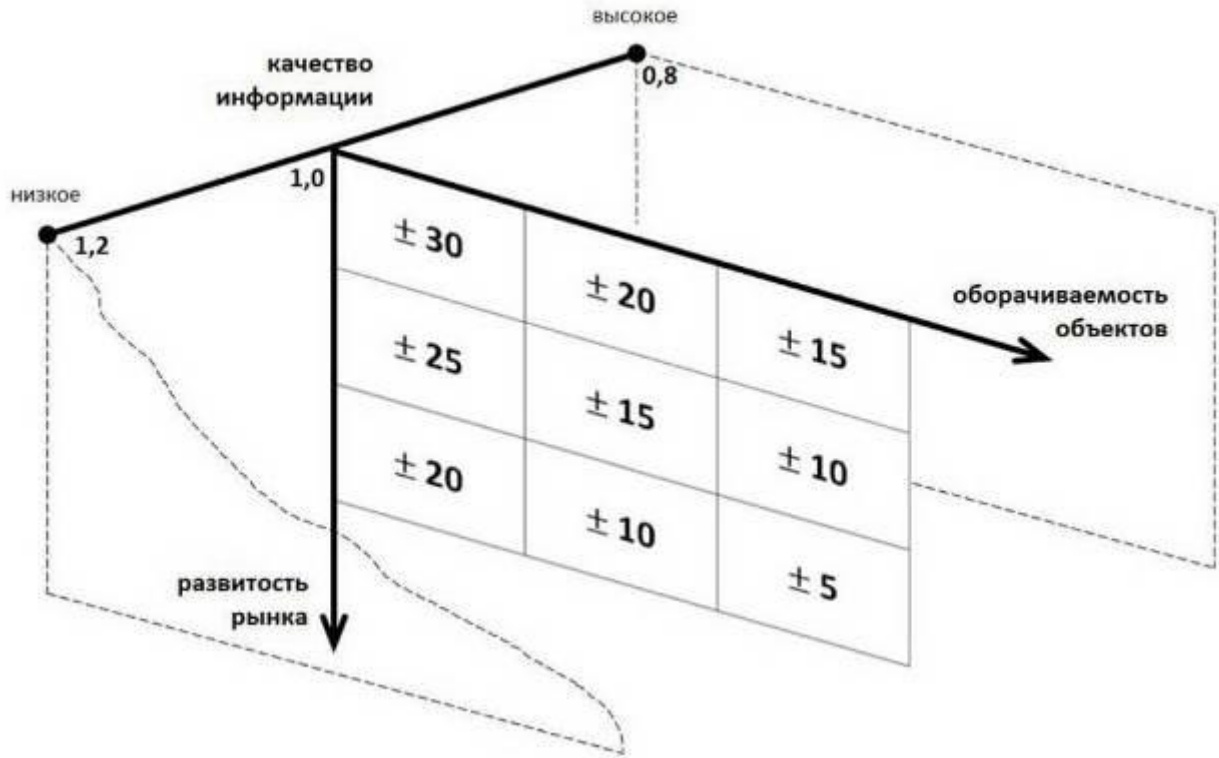
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы;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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Таким образом, интервал границ итоговой стоимости составляет:

Объект оценки	Справедливая стоимость всего объекта оценки, с НДС, руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб (+15%)	Нижняя граница интервала стоимости, руб. (-15%)
Земельный участок, общей площадью 580 кв.м, кад.№16:50:010214:0031, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Островского, д.37/5	18 888 000	21 721 200	16 424 348
Дом №1, назначение: нежилое, 4-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 2 556,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №16, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:175.	153 486 960	176 510 004	133 466 922
Гостевой дом №1, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:123.	335 160	385 434	291 443
Гостевой дом №2, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый	335 160	385 434	291 443

(или условный) номер: 16:15:181301:122. Гостевой дом №3, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:125.	335 160	385 434	291 443
Гостевой дом №4, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:116.	335 160	385 434	291 443
Гостевой дом №5, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:121.	335 160	385 434	291 443
Гостевой дом №6, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:126.	335 160	385 434	291 443
Гостевой дом №7, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:165.	335 160	385 434	291 443
Гостевой дом №8, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:117.	335 160	385 434	291 443
Гостевой дом №9, назначение: нежилое, общая площадь 19.3 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:124.	335 160	385 434	291 443
Здание дизель-генераторной, назначение: нежилое, общая площадь 19,8 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №15, кадастровый (или условный) номер: 16:15:170301:174.	501 600	576 840	436 174
Дом охраны, назначение: нежилое, общая площадь 64,2 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №14, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:119.	2 155 680	2 479 032	1 874 504
Конюшня, назначение: нежилое, общая площадь 181,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №13, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:120.	1 797 600	2 067 240	1 563 130
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 271+/-144 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 102, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:102.	134 000	154 100	116 522
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 87+/-82 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу110, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:110.	47 000	54 050	40 870
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного	701 000	806 150	609 565

назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1416+/-329 кв.м., адрес объекта: Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 106, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:106.			
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1474+/-336 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 101, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:101.	730 000	839 500	634 783
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 65+/-71 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 111, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:111.	32 000	36 800	27 826
Дом №2, назначение: нежилое, 2-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 436,3 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества, кадастровый (или условный) номер 16:15:170301:220.	24 506 640	28 182 636	21 310 122
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 415+/-178 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка, кв-л 181301, зу 109, кадастровый (или условный) номер: 16:15:181301:109.	206 000	236 900	179 130
Здание (Склад), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1073,50 кв.м, инв.№ 11791, лит. Е2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:74.	22 353 240	25 706 226	19 437 600
Здание (Контрольно-пропускной пункт), назначение: нежилое, общая площадь 693,3 кв.м, инв.№14954, лит. Б, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:71.	18 369 840	21 125 316	15 973 774
Здание (Административно-бытовой корпус), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 823 кв.м, инв.№11791, лит.Е1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Тихорецкая, д.9, кадастровый (или условный) номер: 16:50:080119:75.	32 894 640	37 828 836	28 604 035
2-комнатная квартира, общая площадь 52,50 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 10, кадастровый № 16:50:080208:60, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.38	4 637 000	5 332 550	4 032 174
2-комнатная квартира, общая площадь 53,20 кв.м, в том числе жилая 27,20 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:164, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.46	4 975 000	5 721 250	4 326 087
1-комнатная квартира, общая площадь 38,20 кв.м, в том числе жилая 21 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:183, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.49	3 974 000	4 570 100	3 455 652
1-комнатная квартира, общая площадь 37,9 кв.м, в том числе жилая 18,70 кв.м этаж 2, кадастровый № 16:50:080208:163, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.45	3 948 000	4 540 200	3 433 043
2-комнатная квартира, общая площадь 51,10 кв.м, в том числе жилая 27,40 кв.м этаж 3, кадастровый № 16:50:080208:179, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв.9.	4 849 000	5 576 350	4 216 522
Нежилое помещение, общей площадью 1687,2 кв.м, кад.№16:50:010702:78, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, пом. 1003	127 341 000	146 442 150	110 731 304

Жилое помещение, Квартира, этаж №2, общей площадью 70,2 кв.м, кад.№16:50:010702:77, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.1	13 067 000	15 027 050	11 362 609
Жилое помещение, Квартира, этаж №3, общей площадью 433,0 кв.м, кад.№16:50:010702:75, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.2	83 521 000	96 049 150	72 626 957
Жилое помещение, Квартира, мансарда №4, общей площадью 374,6 кв.м, кад.№16:50:010702:76, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Подлужная д. 21, кв.3	69 825 000	80 298 750	60 717 391
ИТОГО	595 957 640	685 351 286	518 224 035

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО I – ФСО VI, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка справедливой стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
- Справочник оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА
Фотоматериалы























Документы

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

подполковник службы регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Лист 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ 601/2022-68/18495			
Кадастровый номер: 16:15:170301:165			
Номер кадастрового квартала: 16:22:220101			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.11.2010			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 3-419 22.10.2010 Верхнеусловский участок управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:0000000:176 26.11.2010 Физлиц ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000:2007-0063; Условный номер 16-16-11/001/2008-556; Инвентарный номер 3-419			
Местоположение: Республика Татарстан, Верхнеусловский муниципальный район, Шлягановское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18			
Площадь, м2: 19,3			
Назначение: Жилое			
Наименование: Гостевой дом №7			
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0			
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства: 2005			
Год завершения строительства: 2005			
Кадастровая стоимость, руб: 88084 24			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:15:181301:101			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании для сооружения: данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: данные отсутствуют			
Особые отметки: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"			
Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют			

Выписка получена из ФНС ЕГРН



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖЕНЫМ КВАЛИФИЦИРОВАННОМ
ЭЛЕКТРОННОМ ПОДПИСИ

Степень: ПОДПИСЬ
Подпись: М.П.
Владелец: Росреестр
Действителен с 21.03.2021 по 21.06.2023

10 МАЯ 2022
КРЕДИТО

Лист 2

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-08118495			
Календарный номер: 1615170301: 65			
Получатель выписки: Катринова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Валерийного общего собрания участников ООО "ЭнергоИнвестКапитал" от имени закладчика Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Заказчик газовой инвестиционной фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости



Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРП
г. Казань ул. Петербургская, 84

Уполномоченный сотрудник

Надминова А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ Л.ХМ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛУЖЕНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
СЛУЖЕБНОЙ ПОДПИСЬЮ	
Служб.подп.	Подпись
Инициалы, фамилия	Инициалы, фамилия
Действителен с 11.05.2021 по 11.05.2022	

Лист 4

Задание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУ/ВН-001/2022-08118495			
Кадастровый номер: 16:15:170301:165			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	денежные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	денежные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	денежные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	денежные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

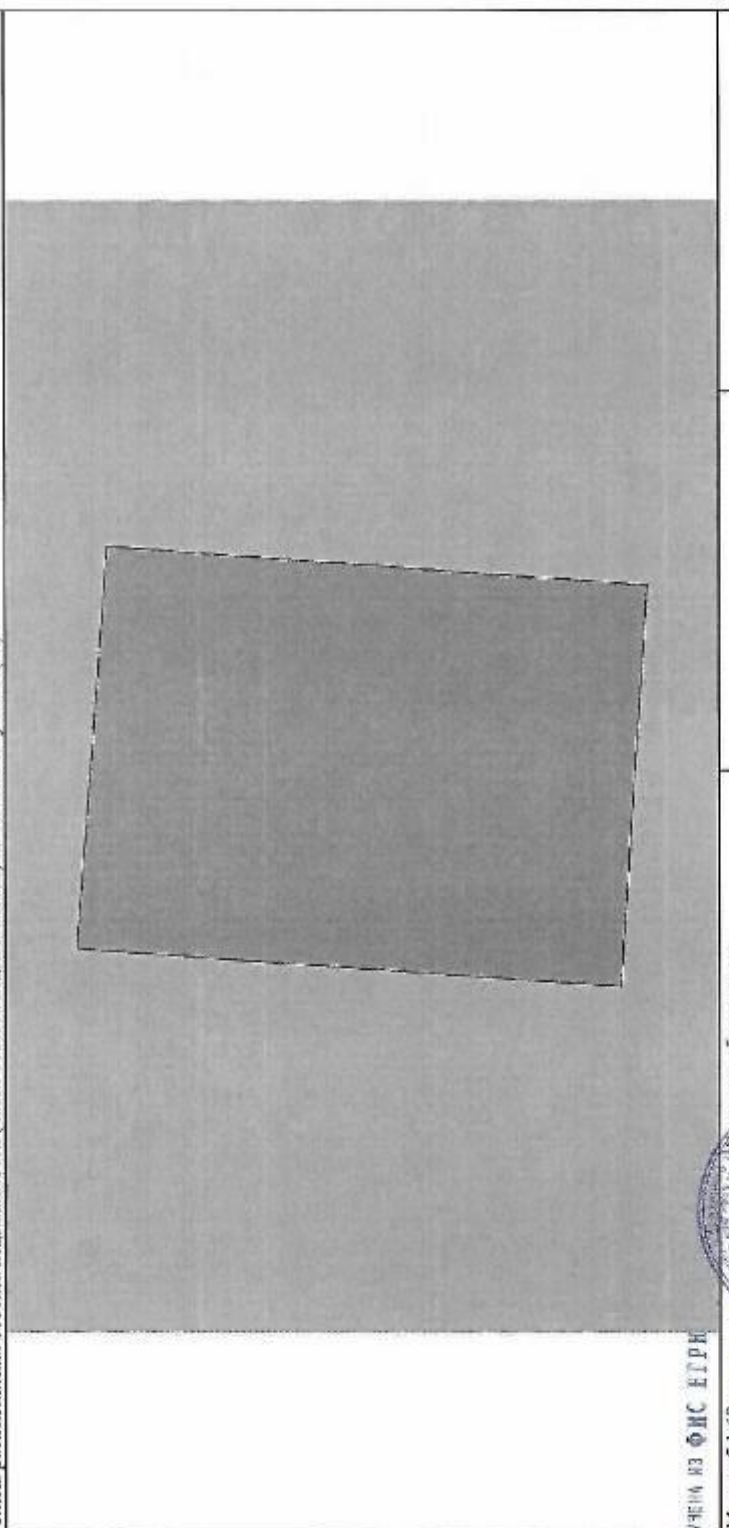


Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Земельный участок раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУИ/1-001/2022-68118495			
Кадастровый номер: 16:15:170301:165			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			



Выписка подготовлена из ФИС ЕГРН

Приложение № 1 к Листу № 165 - МОН

г. Казань ул. Петербургская, 20

Уполномоченная сотрудник

Нагуляева А.Р.

М.П. 05.05.2022 ВРЕМЯ



Лист 2

Данные			
Лист № 2 раздела 1			
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-63083694			
Кадастровый номер: 16:15:170301:174			
Получатель выписки:		Кармалова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Л.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалипин", 7716580524	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
9976775735744480351571381783445926053

Владелец: Выдатель: Подписан:

М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФТС ЕТР
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТРОВУГСКАЯ,

Уполномоченный: НАГУМАНОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 15:06 ММ

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
адрес объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68083695			
Катастровый номер: 16:15:170301:174			

1	Предсобственник (правообладатель):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, домер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля: собственность 16-16-170308/2012-547 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:	01.03.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-170308/2012-547	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023	
	лино, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-75409936, вступают в силу с 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 ипотекой:	данные отсутствуют	

входная документация 43 ФНС ЕПД



Исполнитель: ОТДЕЛ ГБУ МФЦ и Р
г. Казань ул. Петербургская, 2
Уполномоченная сотрудник
Ватманова А.Р. *А.Р. Ватманова*
«14» 05 2022 ВРЕНА 15-САД

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК	ПОДПИСЬ
Уполномоченная сотрудник	ПОДПИСЬ
Должность: Руководитель	Должность: Руководитель
Дата: 06.05.2022	Дата: 06.05.2022

инициалы, фамилия

Здание			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН 001/2022-48083695			
Квартальный номер:		16.15.170301174	
6	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о выражении 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	Прозапретизация 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	

ЕВЛЫКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД
С КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник

НАУМАНОВА А.Р.
11-09-2022



Документ подписан
Уполномоченным квалифицированным
электронным подписью

Сертификат: 0020225713524459035157138175345320650
Подпись: 0020225713524459035157138175345320650

Владелец сертификата: М.П.
Действителен с: 23.03.2021 по: 23.06.2022

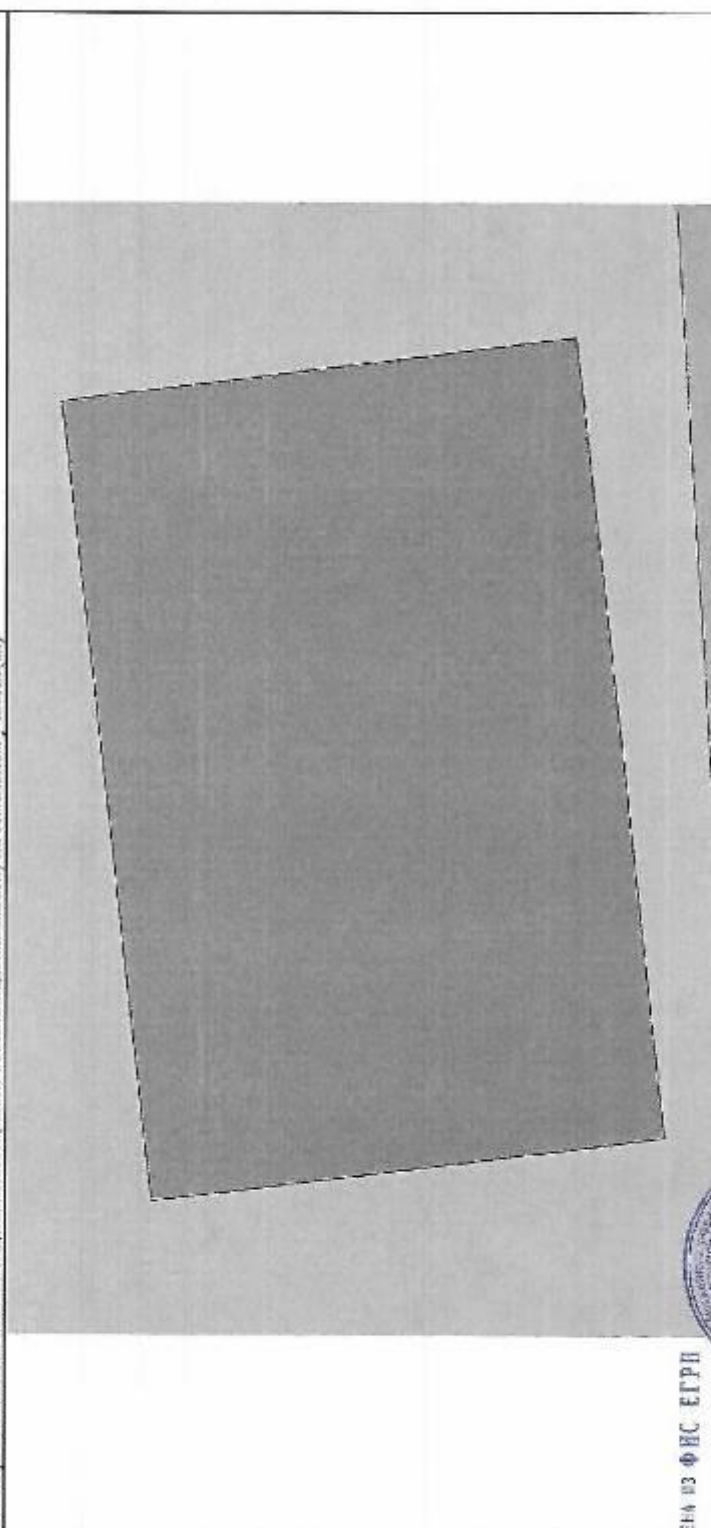
Книжки, фамилна

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-66083695			
Кадастровый номер: 16:15:170301:74			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			



Выписка получена из ФНС ЕГРН

Приволжский федеральный округ
г. Казань ул. Петербургская

Подпись	ПОДПИСЬ
Инициалы, Фамилия	Инициалы, Фамилия
М.П.	М.П.
Действ. с 23.03.2021 по 23.06.2025	



Уполномоченный сотрудник
Исмаилов А.Р. 11.05.2022 Время 15:20

Раздел 2 Лист 2

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

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
06.05.2022г. № КУВ44-001/2022-68086943							
Катастровый номер: 16:15:170301:175							

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17008/2012-531 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17008/2012-531
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957436
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-75409935, 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 заложен, если такой договор заключен в пользу залогодержателя ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫДана в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"

ПРИВОРЖЕН СДЕЛ ГБУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
г. БАЗАРЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, д. 10

Уполномоченный сотрудник
ИГУМАЧОВА А.Р.
11.05.2022

Документ подписан
Уполномоченный сотрудник
Электронной выписки
Сотрудник
884785135-ИГУМАЧОВА
М.П.
Иванов Р.Р.
Действителен с 25.01.2011 по 24.06.2023

Инициалы, фамилия

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕТРП

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФИ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
14.05.2022 ВРЕМЯ 15.00

НАУМАНОВ А.Р.
дд. ЧС 2022 РРЕНТ. Ч. 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ОУСНОВНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

09976775713574480351571136783145926750

435070

Исполнитель: М.П.

U.S. Commerce 23,03,2021 to 23,06,2022

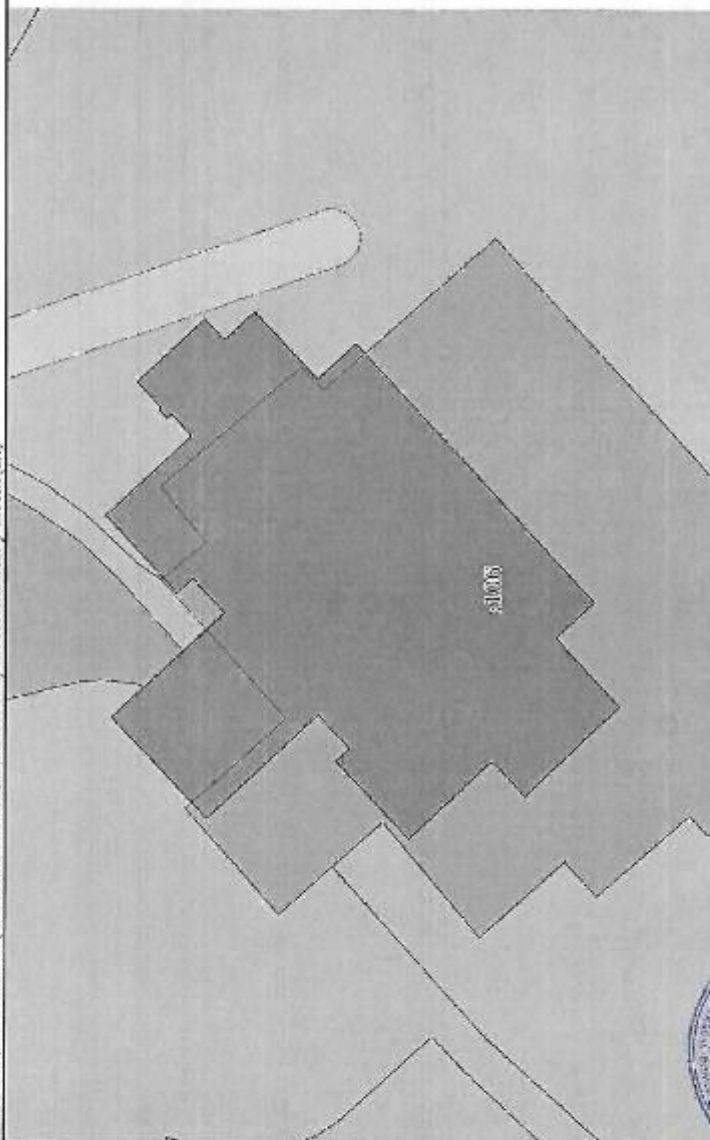
Результат 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
Земельный участок			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВИ.001/2022-68036943			
Кадастровый номер:			
16:15:17030:175			

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



Выписка подготовлена из ФИС ЕГРН

Приволжский Управленческий центр
г. Казань, ул. Петербургская, д. 10

Уполномоченный сотрудник
Исмаилов А.Р.
11.05.2022 Врем. 15.08.20



Условные обозначения:

Документ подписан
М.П. Инициалы, фамилия

Подпись
М.П. Инициалы, фамилия

Секретарь
Исмаилов А.Р.
11.05.2022 Врем. 15.08.20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1. Лист 1

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-88315467			
Кадастровый номер:		16:15:170301:220	
Номер кадастрового квартала:		16:15:170301	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.02.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 3-412; Кадастровый номер 16:15:006000:0:2352	
Местоположение:		Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Майданское сельское поселение, п. Теньковского лесничества	
Площадь, м2:		436,3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		дом № 2	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2005	
Год завершения строительства:		2005	
Кадастровая стоимость, руб:		4122515,8	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:15:181301:109	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для записи раздела: 5 - Плана расположения помещений, машино-мест 18 этаже (плана этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвест Капитал" Доверительный управляющий из ФГБОУ ИФРН ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ "Павлюки", 7716530524	
полное наименование:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Г. КАЗАНЬ, УЛ. АВАСТЯРЯНА, Д. 74	
		ИНШОПЕЛ, ФАМИЛИЯ УПОЛНОМОЧЕННЫХ СОТРУДНИКОВ И.А. ПАВЛОВА	
		Справочник: 9506752153-7-МД Паспорт: Р90759 Добровольный: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
		ВРЕМЯ: 10:50 16.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.06.2022г. № КУВН-001/2/22-883/5467			
Кадастровый номер: 16:15:170301-220			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владения инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/012/2012-421 11.05.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Довольствие управление
	дата государственной регистрации:		11.05.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/012/2012-421
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380324, ОГРН: 5077746937426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-754/9936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

полное наименование организации	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ПРАВЛЯЮЩАЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ"
		ИНН: 77-16380324, ОГРН: 5077746937426



Уполномоченный сотрудник
МАНДИНА АКСИЛУ МИРЗАЯНОВА

ВРЕМЯ 10:00 16.06.2022

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕНА ФГИС ЕБРН
ПРЕВОДСКИ ОДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
Г. ЕКАТЕР., УЛ. АЗНАРДАН., Д. 14
ИННОВАЦИОН. ФИНАНСИР.
УПРАВЛЕНИЕ ПОДРУЧНИК
МАШИНА ДОСЛУ МИШАНОВА
ГР.М 10:00 16.06.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Средний возраст: 40 лет
 Возраст: 40 лет
 Пол: Мужской
 Дата рождения: 23.03.1979

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание					
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов в листеки: 4		
08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-88315467					
Кадастровый номер: 16:15:170301:220					
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)					
Масштаб 1:300					
Документ подписан электронно					
Подпись Инициалы Фамилия					
УГОЛОМОЧЕННИЙ СОТРУДНИК МАШИНА АБЫЛУ МИРЗАЯНОВА					
Дата и время: 10:00 16.06.2022					

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
наименование органа государственной власти

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

На основании запроса от 05.05.2022, поступившего из расемсрание 05.05.2022, сообщаем, что выписка из Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1. Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	
06.05.2022г. № КУЗН-001/2022-68073064	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	16:15:181301:121	
Номер кадастрового квартала:	16:22:2201:01	
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	лишнее отсутствует	
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Тельмановское сельское поселение, д. Габделка, кв-л 181301, аул 101.	
Площадь, кв.м:	1474 +/- 336	
Кадастровая стоимость, руб:	210236,62	
Кадастровый номер земельного участка, расположенного в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:15:170301:165, 16:15:181301:116, 16:15:181301:117, 16:15:181301:121, 16:15:181301:122, 16:15:181301:123, 16:15:181301:124, 16:15:181301:125, 16:15:181301:126	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Валы разрешенного использования:	Для ведения сельского хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	лишнее отсутствует	
Получатель выписки:	Корнилова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шаляпин", 7716580524	

ООО - УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖЕНОЙ КВА ЦИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Степень: 9976757135744062571181782445926059

Валовое Ресурсное ПОДПИСЬ

Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2029



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН
ПРИБЛИЖИТЕЛЬ ОТЕД ГБУ МОУ-2022
С. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКОГО

УПРАВЛЕНИЕ ЧЕРНЫХ СЕТЕЙ
НАУМАНОВА А.Р. 2022-05-05 ВРЕМЯ: 13:00

16 МАЯ 2022
ПРИНЯТО

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов записей: 4
06.05.2025г. № КУВИ/001/2022-68073064			
Календарный номер: 16:5:181301:101			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалаш" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доляная собственность 16-16-17/008/2012-553 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-553
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН:
	основание государственной регистрации:		7716590524, ОГРН: 5077746957426
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалаш", № 1080-75409936, введён 02.10.2008 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключён третьим лицом:		данные отсутствуют

ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕТРУ

Число _____

МОСКОВСКИЙ СОТРУДНИК

НАГУМАНОВА А. Р.

5025 2022 BREWSTER, W.D.

	ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИ
	УСПЕШНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННЫЙ КАК ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМУ
Сертификат:	ПОДПИСЬ
99762876135E-4F0B5C7D-MT7624289-50050	MILL
Владелец:	Регистратор
Дата окончания:	23.03.2021 до 23.03.2022

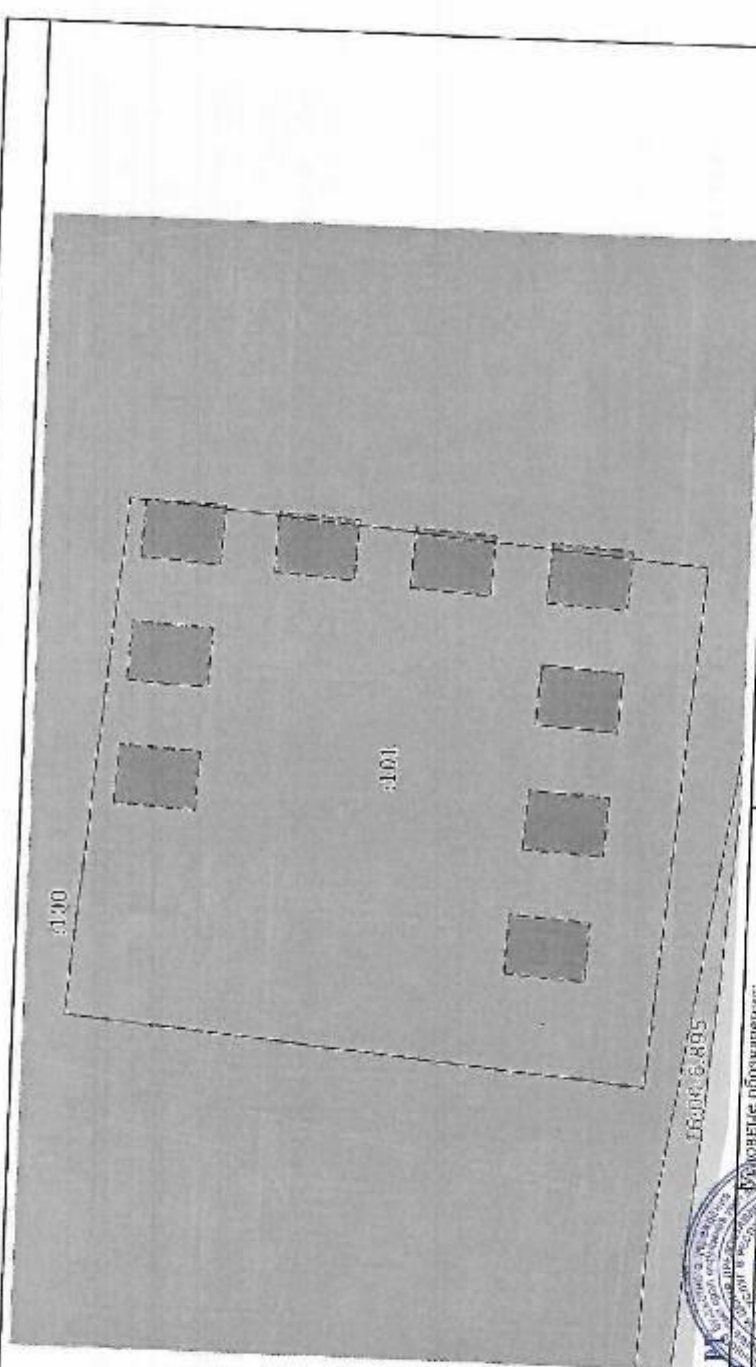
ВЛИЯНИЕ ОБЪЕМА

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

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 3	Вид объекта недвижимости		
06.05.2023г. № КУВН-001/2022-58073064	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:			
16:15:181201:101			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Выписка получена из ФНС ЕПРН

НОВОСИБИРСКИЙ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

г. Новосибирск

Удостоверение личности



Удостоверение личности

НАУМАНОВА А.Р.

«11» 08 2022 ВРМЗ № 9

ВЫПИСКА

Удостоверение личности

М.П.

06.05.2023г. № КУВН-001/2022-58073064

16:15:181201:101

16.05.2023г.

Специальная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
подписи: государственная регистрация, кадастр и картография

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68077449			
Кадастровый номер:	16:15:181301:102		
Номер кадастрового квартала:	16:22:220101		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Тензовское сельское поселение, д. Лабышка, к/д 181301, д/у 102.		
Площадь, м2:	271 +/- 144		
Кадастровая стоимость, руб.	38652,73		
Кадастровые номера смежных и прилегающих земельных участков объектов недвижимости:	16:15:181301:120		
Категория земли:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельского хозяйства		
Статус вписи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Сособе отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Высшего общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524		

ООО "УА ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ"

15 мая 2022

ПРИНЯТО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
99767571374448035157138178344592650

Выдана: Рязань, подпись:
Добавлена: 05.05.2022 16:44:06

Получен из ФИС ЕГРН

Получен из ФИС ЕГРН

Получен из ФИС ЕГРН

Получен из ФИС ЕГРН

Получен из ФИС ЕГРН

Получен из ФИС ЕГРН

Получен из ФИС ЕГРН

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВМ-001/2022-68077449			
Кадастровый номер: 16:15:181301:02			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных индекс счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:16:17008/2012:550 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16:16:17008/2012:550
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 до 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-75409936, 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 удовлетворения требований:		данные отсутствуют

Выписка получена из Единого государственного реестра недвижимости



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖЕНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат Подпись
907077746957426
Владель: Роспатент
Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022

Получено в Едином государственном реестре недвижимости

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАЛОВА А.Р.
11.05.2022

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
05.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68077449			
Кадастровый номер: 16:15:181301:102			
6	Заявление в судебном порядке при наличии требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

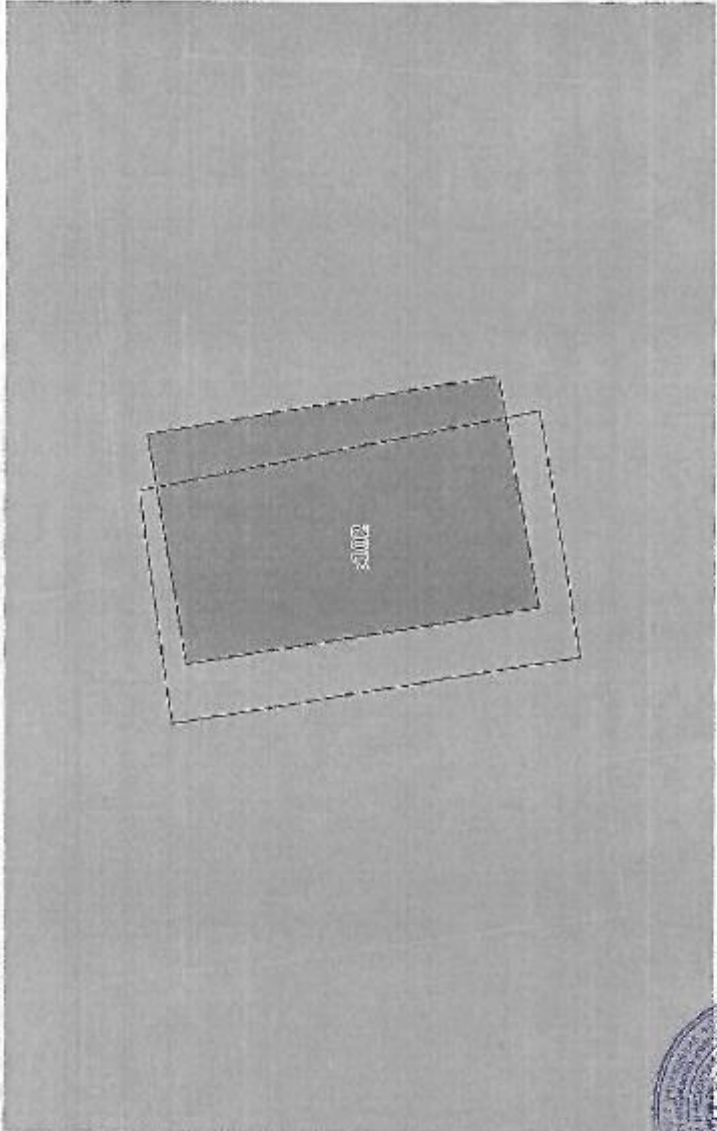
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сериализация: 99767573574480351571381783443956050
Подпись: Рязанская М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ВЫПИСКА ПОЛЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ СУДЕБНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧРЕЖДЕНИЕ
ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗАПИСИ НЕДВИЖИМОСТИ
И ЕГО ОБОРУДОВАНИЕ ДОЛЖНОСТНОЕ
СОТРУДНИК
НАУМАНОВА А.Р.
14.05.2022 ВРЕМЯ 15:05 МП

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и записей в Едином государственном реестре недвижимости не объект недвижимого имущества

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022: № КУВИ 001/2022-68077449			
Кадастровый номер: 16:15:181301:102			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
ФИЛИАЛ ФИС ЕБР МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ МОСКОВСКИЙ РАЙОН МОСКОВСКИЙ РАЙОН		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАНИЕМ ЭЛЕКТРОННО-ПОДПИСАНИЕ Э.П.	
16.05.2022 16:15:181301:102		Условные обозначения:	
16.05.2022 16:15:181301:102		ДОЛЖНОСТЬ	

ВЫПСКА ГОСУДАРСТВЕННОГО ФОНДА ЕДРИ
 ПЕРВОУЧАЩЕГОСЯ
 С. С. КИЗАНЬ
 УЛ. ЧЕРНЫШОВА, 23
 МОСКВА
 УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА МОСКВЫ
 НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
 НАУЧНИКОВ А. Р. ПЕТРОВИЧ
 11.05.2012 ВРЕМЯ 15.00

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
наименование органа регистрации недвижимости

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, опубликованного на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Рядом 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	
06.05.2022г. № КУБН-001/2022-68071377	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	16:15:181301:106	
Номер кадастрового квартала:	16:22:220101	
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		
Установление:	данные отсутствуют	
Площадь, м2:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Республика Татарстан, Кама-Устьинский муниципальный район, Теньковское сельское поселение, д. Габдына, кв-л 181301, эту 106.	
Кадастровая стоимость, руб:	1416 47 329	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	201964.08	
Категория земель:	16:15:170301:175	
Вид разрешенного использования:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Статус записи об объекте недвижимости:	для ведения сделок	
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Получатель выписки:	данные отсутствуют	
Кириллов Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524		

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТИКАПИТАЛ

ВЫСЛКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕІРН

ПРИБОЛСКИЙ ОТЕД ТБУ МОИ
С. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ



УПРАВЛЕНИЕ ЧЕРН СЛУЖБЫ
НАЗНАЧЕНА А.Р. А
11.05.2022 ВРЕМЯ: 14:57 МН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖБЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сетевая
997675713574148035157138178445926050

Подпись
М.П.

Добавлено в 23.03.2021 по 23.06.2022

16 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

ИННОВАЦИИ, ДОКЛАДЫ

Лист 3.

Земельный участок			
Лист № 2 раздела 2		Вид объекта недвижимости	
06.05.2022. № КУВИ-001/2022-68071277		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		16:15:181301:106	
6	Земельные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о вкраплениях 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	Права ограничения и сведения о наличии установленных, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
9976775715714436351571138176344392650

IP выдана: Рязань, подпись:
Действителен с 23.03.2022 по 23.06.2022

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФ
г. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

УПолномоченная организация
НАГУМАНОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14.58 МН

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ШАЛЯПИН И ПАРТНЕРС»

ИНН: 1605003001

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Служба государственной регистрации недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	
06.05.2022г. № СУВИ-001/2022-68070184	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	16:15:181301:109	
Номер застроенного здания:		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.22.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	20.12.2011	
Местоположение:	линейные отступы от границ участка	
Топографический план:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Комсомольский район, Тельновское сельское поселение, д. Лаврыши, кв-л 181301, з/у 109.	
Кадастровая стоимость, руб:	59191,45	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:15:170301:220, 16:15:181301:118	
Кадастровая земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:	Для ведения садоводства	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Земельные участки отсутствуют	
Получатель выписки:	Корнилова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым путем инвестиционным фондом недвижимости "Шалапин", 7716580524	

000-УХ ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

СМЕТКА ПОДПИСАНА ИЗ ФИС ЕТРН

ИЗВЕЩЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

11.05.2022 ВРЕМЯ 14:56:00

ОПРЕДЕЛЕННЫЙ СОТРУДНИК

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖЕНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Средств связи
99767571371448035157148178344592659
Входная информация
Добавлена: 25.03.2022

16 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

Инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов в разделе 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов в листе: 4
06.05.2022. № КУНИ-301/2022-68070184			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:109			
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии доступных, но не реализованных заявлений с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСПЕШНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
99767571337448035157133678324592030

Владелец: **Росреестр**, подписать
М.П.
Действителен с 23.03.2023 по 23.06.2027



ВЫПОЛНЕНО ПОЛУЧЕНО ИЗ ФИС ЕДРН
ДЛЯ ВОЗВРАЩЕНИЯ ОТДЕЛ ГБУ МО
Г. КАЗАНЬ
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:44 МП

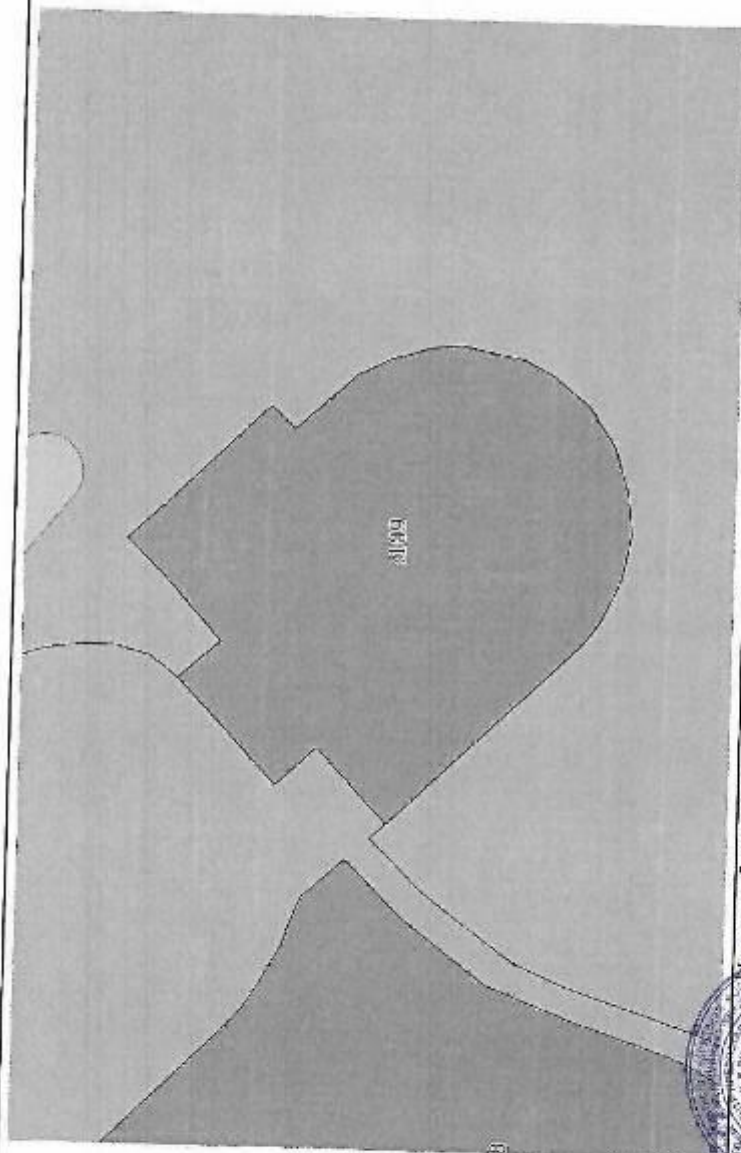
УГОЛОВНО-ПРАВОВАЯ СОТРУДНИЧЕСТВО
НАГЛЯДОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:44 МП

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
06.05.2024, № КУВН-001/2022-68070184	Всего разделов: 3
Кадастровый номер	Всего листов выписки: 4
15:15:181301-159	
План (чертеж, схема) земельного участка	



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕИРН
ПРОВЕРЯЮЩИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЛ
Г. КАЗАНЬ

Уполномоченное лицо	М.П.
Иванов Иван Иванович	
Подпись	
Должность	



Уполномоченное лицо
Иванов Иван Иванович
М.П. 05.05.2024
Время 14:30

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

кадастр недвижимости, кадастр недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2022г. № КУВМ-001/2022-68076050			
Кадастровый номер: 16:15-181301:110			

Номер кадастрового квартала:	16:22-220101
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Камско-Устьинский муниципальный район, Темновское сельское поселение, д. Лыбиха, кв-л 181301, з/у 110.
Площадь, м2:	87 +/- 82
Кадастровая стоимость, руб:	12408 81
Кадастровые номера земельных участков в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:15-170301:174
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения сельского хозяйства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллов Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени законител

Закрываетм ласкым известиямишным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524

ООО "УИ ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Создан: 05.05.2022 15:13:51
Подписан: 05.05.2022 15:13:51
Действителен с 05.05.2022 по 05.05.2025

16 МАЯ 2022
ПРИНЯТО

выписка, получена из ФИС ЕГРН

ПРИКОЛХСНА ОДЕЛ ГБУ МФ
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕРВЫХ РАБОТНИКОВ

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
"11.05.2022 20:22 ВРЕМЯ: 16:00"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и права на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2023г № КУИЗ-001/2022-68076050			
Кадастровый номер:			16:15:181301:110

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шаления" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доверителей инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и адрес государственной регистрации права.	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-551 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление:
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-551
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытых паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шаления", № 1080-75-099316, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении ином залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

ВЫСОКАЯ ПОЛЮСОВАЯ ФОРМА

Приволжский отдел ГБУ МФ
г. Казань, ул. Чкалова-10

Уполномоченный сотрудник
Нагуманов А. Р.

• 11.05.2022 ВРЕМЯ 15:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификация:	ПОДПИСЬ
---------------	---------

5706944626716520966

Abstract

Действителен е до 23.06.2024 г.

жылжыма, фемилл

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 УСИЛЕННОЙ КВАДРИРОВАННОЙ
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:	997677571D574418C351571E3E78343526050
Время: 2021.03.23 12:06:36	М.П.
Действие: срок с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ИРЯВЛСКИЙ ОИДЕР ГБУ МФП
С КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКЯ

ПОДПОМОЩНИК СУПРУГА
НАУМАНОВА А.Р.
14.05.2022 ВРЕМЯ 16.00



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Ведомственное учреждение Министерства экономического развития Российской Федерации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок				Раздел 1 Лист
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
36.05.2022г. № КУВМ-001/2022-63674549				
Кадастровый номер: 16:15:181301:111				
Номер кадастрового квартала: 16:22:220101				
Дата присвоения кадастрового номера: 20.12.2011				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Казань-Удельный муниципальный район, Теньковский сельское поселение, д. Лавышка, кв-л 18:301, жу 111.				
Площадь, м2: 63 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.: 9270,93				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 16:15:181301:119				
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
Виды разрешенного использования: Для ведения садоводства				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Общая оценка: данные отсутствуют				
Получатель выписки: Кирпичева Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580324				

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

Выписка получена из ФИС ЕГРН

16 мая 2022

ПРИНЯТО

Документ подписан
УСЛУЖИВАН КВАЛИФИЦИРОВАННО
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
30767471-67-448335121111178345492068
Подпись
М.П.
Действителен с 23.05.2022

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
11.05.2022
11.05.2022

Земельный участок				Лист 3	
Лист № 2 раздела 2		Лист № 3		Лист № 4	
Всего листов раздела 2: 2		Всего листов раздела 3: 3		Всего листов раздела 4: 4	
06.05.2022г. № КУВН 001/2022-68074549					
Кадастровый номер:		16:15:18/301:111			
6	Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возмещении з/отопления:	данные отсутствуют			
8	Сведения с наличием решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
10	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют			

ВЫПУСК ДОКУМЕНТА № ФИС ЕРРН



ПРИКАЗНАЯ ОТДЕЛ ГБУ МФД
г. МОСКВА, ул. ДЕТСКАЯ, 10
11.05.2022 ВРЕМЯ 15:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСПЕШНО КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Ссылка на документ:
997677571157446031571181783145026850

Внешний Вид документа: ПОДПИСЬ

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

М.П. ПИНСКОЕ, ОБЛАСТЬ

Лист 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основании, характеристиках, кадастровой стоимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.05.2023г. № КУВМ-4001/2023-68074549			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:111			

План (чертеж, схема) земельного участка



Выписка получена из ФНС ЕПН

Приволжский федеральный округ, Республика Татарстан, г. Казань

Уполномоченным сотрудником А.Р. Ахметовым

от 15.05.2023г.

44-05-2023-ВР-15-02

Основное обозначение

Уполномоченный сотрудник

А.Р. Ахметов

15.05.2023г.

Уполномоченный сотрудник

А.Р. Ахметов

15.05.2023г.

44-05-2023-ВР-15-02

Болоньский 23.03.2021 № 23.03.2021

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Федеральное бюро кадастровой информации

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 05.04.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Значение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН/001/2022-681.08421			
Кадастровый номер: 16:15:181301:116			

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3-416 22.10.2010 Верхнеуслонский участок управления по координации деятельности структурных подразделений РТУТ БТИ; Кадастровый номер 16:15:000300:0:179; Кадастровый номер 16:15:170301:167 26.11.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180500:0007:0000; Условный номер 15-16-11/001/2008-555; Инвентарный номер 3-416
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, сельское поселение «Красный Восток», №18
Площадь, м2:	19,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Гостевой дом №4
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб:	88084,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Высоты разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтенные"
Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Федеральное бюро кадастровой информации



Уполномоченный представитель
Исходный документ
№ 11-08-20
14.05.2022

Генеральный директор

Сведения об объекте недвижимости

Информация, размещенная

16.05.2022

ПРИНЯТО

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68158421			
Кадастровый номер: 6:15:181301:16			
Получатель, выписки:			
Кирзалова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат:	9876757135744803515711381783445920150
Выданы: Россия	подпись
Действителен с 31.03.2022 по 31.03.2022	



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФТС ЕДН
 ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОУ
 г. Казань ул. Петербургская, 20
 Уполномоченный сотрудник
 МАГМАНОВА А.Р.
 11.05.2022 ВРЕМЯ 15:00

Лист 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

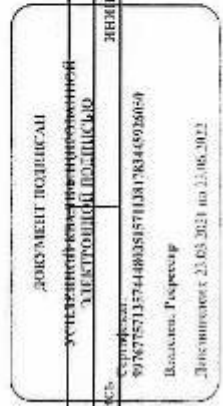
Земле		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-681/28421		
Кадастровый номер:		
16:15:181301:116		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-17/008/2012-537 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	01.03.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-15-17/008/2012-537	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительно о управлении Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-754/09936, выданы 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 ипотекой:	данные отсутствуют	

Выписка получена из ФНС ЕИРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ФБУ ФЦП
г. Казань ул. Шереметьевская, 10

Уполномоченная сотрудник
Багуминская А.Р.
"11.05.2022" ВРЕНА-5-СМП



Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов в листе: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68108421			
Кадастровый номер:			
16:15:18130:116			
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещения и описании 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	Привлеченная в сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, следует в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат
9976757135744580351571138178345926050

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



ВЫПУСК ПОЛУЧЕН ИЗ ФТС ЕДР
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ в РТ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

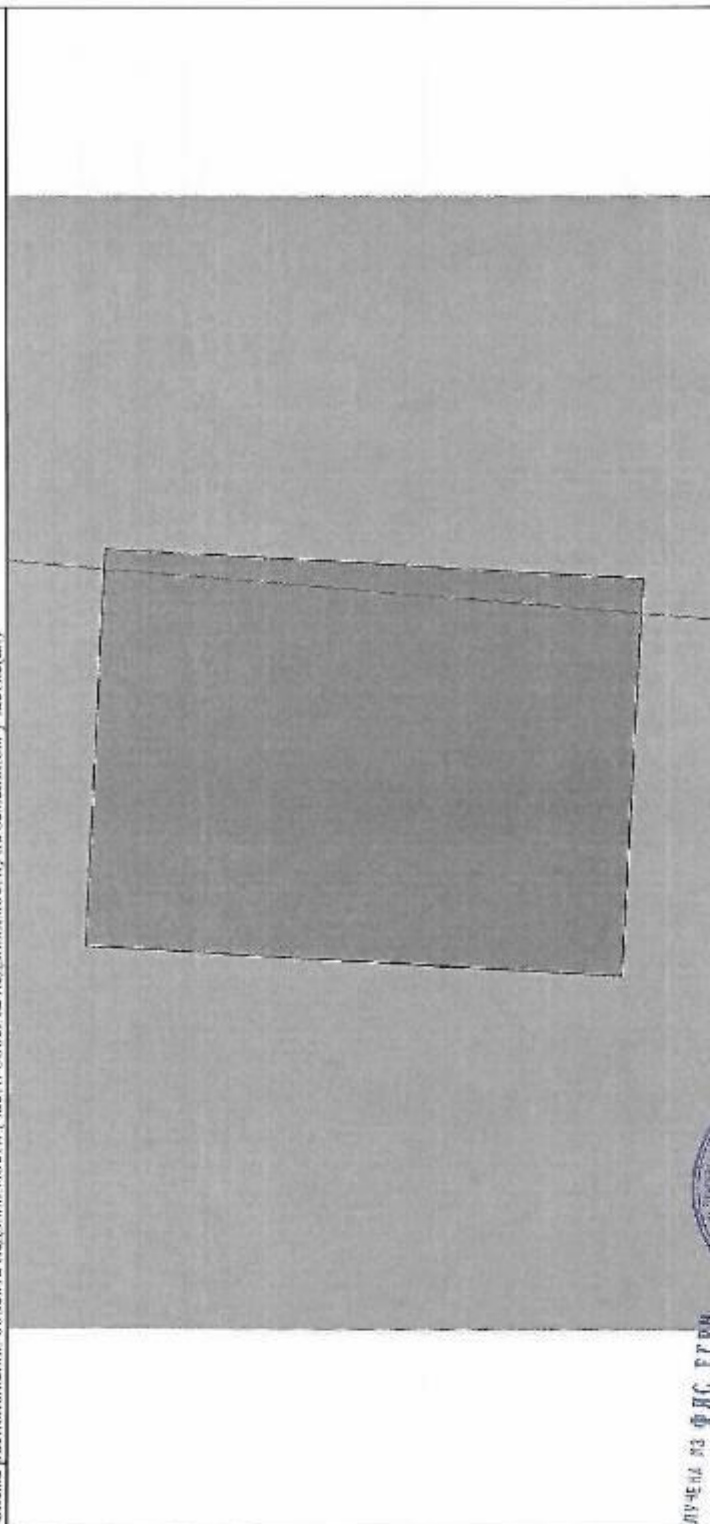
У ПОДПИСАТЕЛЯ СОПРЯЖЕН
ПАГЪМАНОВА А.Р.
21.06.2022 ВРЕМЯ 15:08 МП

Раздел 4 Лист 5

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

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВМ-001/2022-68108421			
Кодировочный номер: 16:15:181301:116			

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



Выписка получена из ФНС, ЕГРН
Первоначальное значение 1:50
г. Казань ул. Петербургская, 28



Условные обозначения

ПОДПИСЬ		ПОДПИСЬ	
М.П.		М.П.	
Уполномоченный сотрудник НАУМАРОВА А.Р. <i>[Signature]</i> "11" 05 2022 Воевода А.Р. <i>[Signature]</i>		Уполномоченный сотрудник НАУМАРОВА А.Р. <i>[Signature]</i> "11" 05 2022 Воевода А.Р. <i>[Signature]</i>	
Содержание 09767575158744-00131551131817844-0016750 Видовый Раздел Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2022		Содержание 09767575158744-00131551131817844-0016750 Видовый Раздел Действителен с 23.01.2021 по 23.06.2022	

Результаты служб государственной регистрации, кадастра и картографии

полное наименование органа регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Лист 1 из 1

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

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	21.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 3-422-22-10-2010 Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0:180; Кадастровый номер 16:15:170301:171 01.12.2010 Филиал ФГБУ «Федеральный кадастровый центр Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000:0007:0064; Условный номер 16-16-11/001/2008-557;
Адрес:	Идентификационный номер 3-420 Российская Федерация, Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Пленатинское сельское поселение, самостоятельное товарищество "Красный Восток", №18
Площадь, м2:	19,3
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Гостевой дом №8
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб:	88084,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (данные этажа) отсутствуют:	данные отсутствуют

Выписка подготовлена ФГБУ «Росреестр»



ПРИВОЗЖЕН ОТЕЛ ГБУ МОЦ РТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 29
ПОДПИСАНО: СОТРУДНИК
НАТУМОВА А.Р.
"11" 05 2022 ВРЕМЯ 15:16 МИН

Документ подписан
эк. в электронной форме
Электронный документ
Сторона: подписан
Электронный документ
Владелец: Росреестр
Действителен с 21.03.2012 по 23.06.2022

000-УК ЭКСТЕРНАЛЬ

10 МАЯ 2022

КРИСТО

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУЗН.001/2022-68121470			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:117			
Получатель выписки:			
Кирилова Ирина Ивановна, действующий(их) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Шалыпин", 7716580524			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ	
АКТИВНОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат:	ПОДПИСЬ
9940787135714805513713017844592800	М.П.
Выдано: Рязань	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка из Единого государственного реестра информации и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68121670		Всего листов выписки: 5
Кадастровый номер:		16.15.181301.117

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалун" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных эмитента счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/0028/2012-544 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/0028/2012-544
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2018 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалун", № 1080-75409936, в-дате 02.10.2018
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогами и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

ИЗДАТЕЛЬСТВО «НАУКА»

ПЕНОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИДРТ
г. КАЗАНЬ

ГОТИНГОВИЧ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР

УПОМОЩНИЧЕССОТРУДНИК
НАУМАНОВА А.Р.

ИД-05 2022 ВРЕН 15:16 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСНОВНИМ КВАЛИФІКАЦІЙНИМ
ЕКСПЕРТИМ

ETHNOLINGUISTIC PLURALISM

Сертификат:	ГОДПИСЬ

5708777/STI/SL/0166

ОБЪЕМ: 100 страниц

Received November 13, 2021; in final form March 23, 2022.

УЧЕБНИК ПО МАТЕМАТИКЕ

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

УПОМОМЕНАТА СЪДЪРЖАЩА СЕ



ДОУ МЕНТ ПОЛИЦИЯ
ОБЛАСТНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ
ЭКСПЕРТНОЙ ПОЛИЦИИ

Сертификат: ПОДПИСЬ

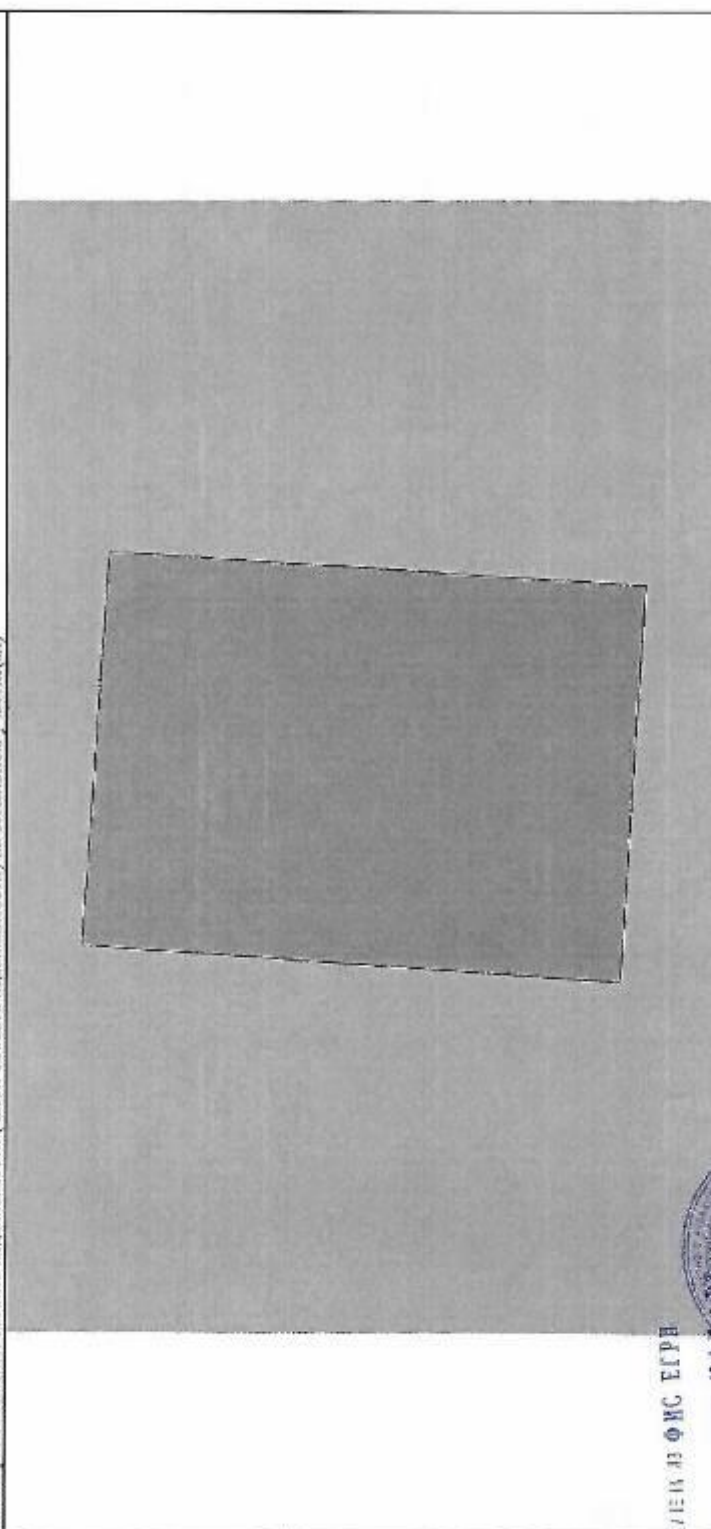
11.11.2021
Bayerischer Rundfunk
Teilnahme: 2.553,2001 bis 2.106.2022

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Идентификация			
Лист № 1 раздела 4			
Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68121470			
Кадастровый номер: 16:15:181301:17			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			



06.05.2022 14:11:11 ФИС ЕГРН

Получено из Единого государственного реестра недвижимости

Информация об объекте недвижимости

Удостоверенный нотариусом документ о праве собственности
Исходный № А.Р. 05
11.05.2022 ВРЕМЯ 15:40

Инициал, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2023г. № КУИИ 001/2022-08128321			
Кадастровый номер: 16:15:181301:119			
Получатель выписки:			
Каримова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа: Протокол Высшего общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖЕНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 997675715944801513118130144836159
Валид: Валидатор
Подпись: М.П.
Действителен с: 23.03.2022 по: 23.06.2022



ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФТС ЕТР
ИЗВЕЩАЮЩИЙ СЛУЖБЕ ФТС ЕТР
С. КАРАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 26
ПОШТОМ ДОСТАВЛЕНАЕ ИСХОДНИК
УПРАВЛЕНИЕНЫМ СЛУЖБЕ
КАРИМОВА А. Р.
"11.05.2022 ВРЕМЯ 11:18 МИН"

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

Сведения о зарегистрированных правах

Удние		
на объёма недримости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов 3
Всего листов выписки 5		
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68/28321		
Каластровый номер:		161518130119

1	1.1	1.1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шавыгин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шавыгин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	2.1	2.1.1	Общая доля пая: собственность 16-16-17/008/2012-548 01.03.2012 00:00:00	Общая доля пая: собственность 16-16-17/008/2012-548 01.03.2012 00:00:00
4	4.1	4.1.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5.1	5.1.1	Доверительное управление 01.03.2012 00:00:00	Доверительное управление 01.03.2012 00:00:00
			16-16-17/008/2012-548	16-16-17/008/2012-548
			Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023	Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
			Область с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746857426	Область с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746857426
			Представителю доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "Шавыгин", № 1080-75409936, выдан 02.10.2008	Представителю доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "Шавыгин", № 1080-75409936, выдан 02.10.2008
			данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

КОНСТАНТИН

Сопоставление: В.А.Ильин,
91767573874488257113877443526850
M.II.
Вакансия: Покупатель
Делегирование: 23.03.2021 до 23.06.2022

полюс наименьшей доли

СМОЧЕННЫЙ СУПРУГ
ДАГУМАНОВА А.Р.
14.05 2022 ВРЕМЯ 15:00

Лист 4

Имя			
Имя объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН 001/2022-68128321			
Кадастровый номер: 16:15:181301:119			
6	Заявление в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о погашении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии залога в объекте 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	Проведения и сведения о наличии поступивших, но не зарегистрированных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ТБУ МФЧ ЗПИФ «Шалыпин»
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагумова А.Р.

11.05.2022 ВРЕН 15:48



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖБЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЗНАЧЕНОСТЬЮ

Серия: 99767871574448038781415026050
Подпись: М.П.
Возврат: Ресурс
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Документ подписан
УСТАНОВЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторона: 99.01.25.15.44.36.187138.78.34.926.69
Владелец: Ресурсер ПОДПИСЬ М.П.
Действителен с 21.03.2021 по 23.06.2022

ВЫПУСК ПОЛУЧЕН ИЗ ФОНД БУДН

Привольский отдел ГБУ МЧС АРР
г. Казань ул. Петровская д. 35

попытки кражи, вандализм, поджог	попытки кражи, вандализм, поджог
----------------------------------	----------------------------------

Уполномоченный сотрудник

НАУМАНОВ А. П.

11.05 2022 ВРЕМЯ 15:10

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земле			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУЗН-001/2022-68/30853			
Кадастровый номер: 16:15:0181301:120			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалипин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17/008/2012-549 01.03.2012 00:06:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отсутствуют ли права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Вид:		Доверительное управление
	Дата государственной регистрации:	01.03.2012 00:06:00	
	Номер государственной регистрации:	16-16-17/008/2012-549	
	Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023	
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426	
	Основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалипин", № 1080-754/09936, 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 зданием, участком и о договоре управления зданием, участком, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	



Лист 4

Этап			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУ/ЗН.02/2022-68130833			
Кадастровый номер: 16:15:181301:120			
6	Заявление в судебном порядке признать требование:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного лица:	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	Правотрансакции и сведения о наличии совершаемых, но не зарегистрированных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫДАНКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕРР



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
902675213574448035152113812844483050

Подпись: М.П.

Действителен с 23.05.2021 по 23.05.2022

ИННОВАЦИЯ, ФОРМИРА

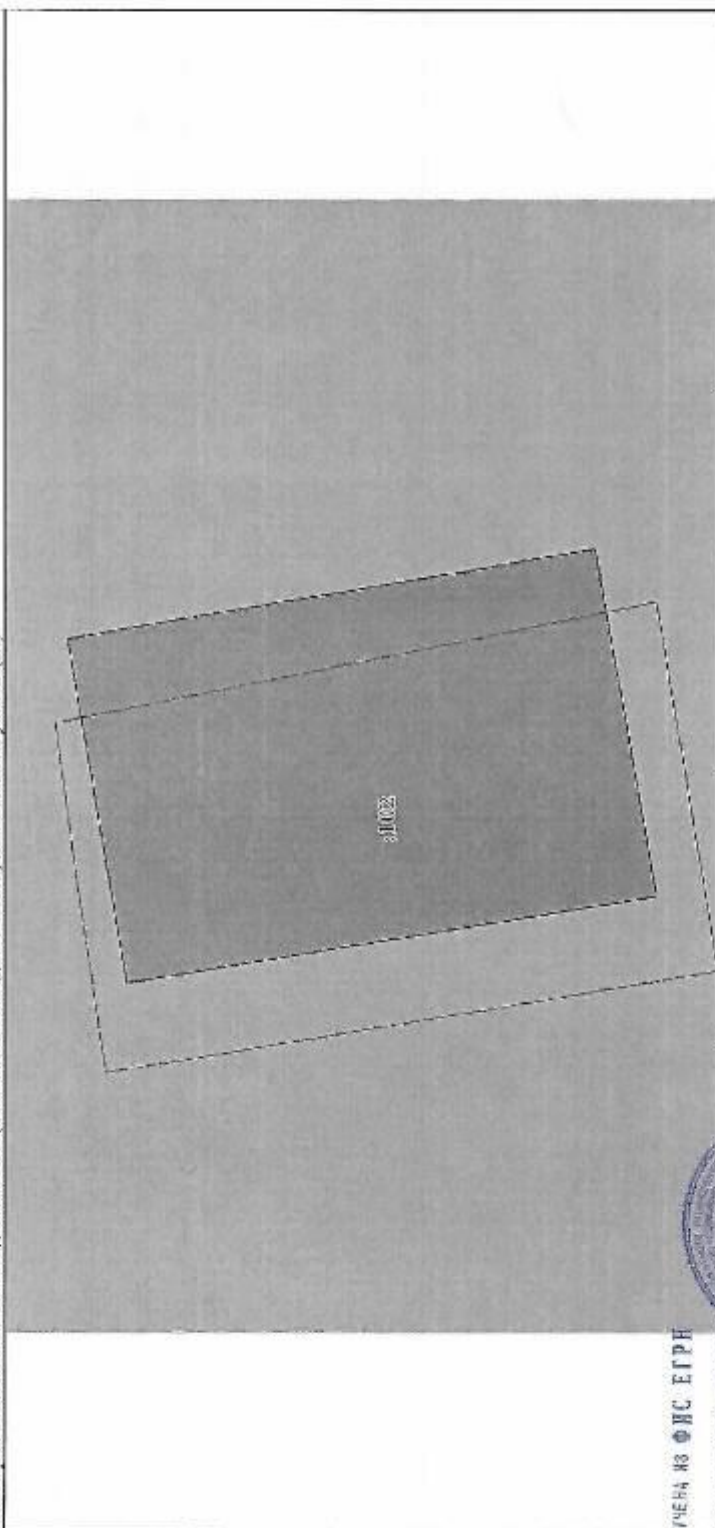
Раздел 4 Лист 3

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
Земельный участок			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов: раздел 4.1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68130853			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:120			

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



Выписка получена из ФНС ЕГРН

Приволжский федеральный округ, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская, 29



Уполномоченная организация
Исмаилов А.Р.
"11" 05 2022 ВРЕМ. Д. 20 МН

ИЗДАТЕЛЬ ПОЛИСА	ИЗДАТЕЛЬ ПОЛИСА
УЧЕТНЫЙ ПОЛИС	УЧЕТНЫЙ ПОЛИС
СЕРИЯ: 0987654321	СЕРИЯ: 0987654321
№ ПОЛИСА: 00000000000000000000	№ ПОЛИСА: 00000000000000000000
Дата выдачи: 23.02.2021	Дата выдачи: 23.02.2021

Здание					Лист 2	
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 1		Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5		
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68111652						
Кодокровый номер:			16:15:181301:121			
Получатель выписки:			Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени законителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым путем инвестиционным фондом недвижимости "Шансвил", 7716380524			

ВЫПУСК 4. ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГЕУ МФ ВР
С. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 29

TO: HON. SEN. MAX Baucus	DATE: 10/24/07
FROM: HON. SEN. JIM COOPER	DATE: 10/24/07

ПАСУМАНОВА А. Р.

14-05-2022 BFEN 15.09.22



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛУЖБЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

097677571357444803515711381783445926050

TIO2H09437

В.А.Степанов М.П.

Действителен е 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 3

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

Здание	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-681.1652	
Кадастровый номер: 16:15:181301:121	

1	Правообладатель (гражданин):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Заскутого павого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-17/008/2012-538 01.03.2012.00.00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, при этом, 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:		01.03.2012.00.00:00
	номер государственной регистрации		16-16-17/008/2012-538
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 77-0580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-75409936, 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, если таковой договор заключен		данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости



ПРИВОДЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в г. Казань
Уполномоченный сотрудник
Исгульханова А.Р.
* 11.05.2018 2 ВРЕМЯ: 19 МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛОВИЯМИ, ПОДПИСАНЫМИ	
ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ	
Создан:	ПОДПИСЬ
09/07/2022 14:40:50	09/07/2022 14:40:50
Выдан:	Подписан
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



УДК 62-50:62-50:62-50

ПРИВОЛСКИЙ ОИДЕН ГБУ МФЦ

Уполномоченный сотрудник
НАГМАНОВА А. Р.
11.05.2022 Время 13.03 мин

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Capitolium: 002909066
007677571357445035457438178344503050

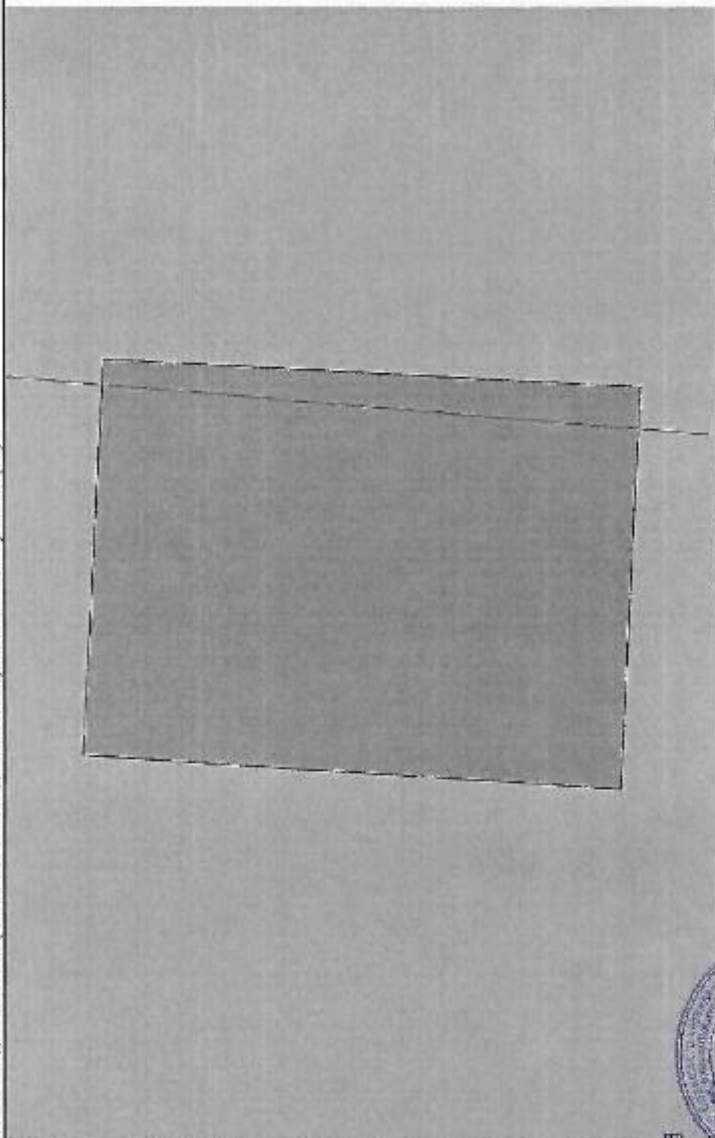

D. J. R. & P. C. M. B.

Uitgegeven op 23.03.2017 om 13.46.30

инициалы, фамилия

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68111652			
Кадастровый номер: 16:15/181301:121			
Схеме расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах):			
			
ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕГРН ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ г. КАЗАНЬ		УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ: 	
Уполномоченное лицо: НАТУМАНОВА А. Р.		ПОДПИСЬ	
41-05 2022 ВРЕНБ 13-00011		М.П.	
ИНН: 1604003838		ИНН: 1604003838	
ОГРН: 1041600000000000000		ОГРН: 1041600000000000000	
Дата выдачи: 05.05.2022		Дата выдачи: 05.05.2022	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Адрес: 119034, Москва, ул. Вавилова, д. 19

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, доступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
Ид. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН/001/2022-68098756			
Кадастровый номер:	15:15:181301:122		

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	22.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 3-414 22.10.2010 Врановский участок Управления по эксплуатации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0:174 26.11.2011 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:170301:164 26.11.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180000:0007:0058; Условный номер 16-16-11/001/2008-554; Идентификационный номер 3-414
Местоположение:	Республика Татарстан, Врановский муниципальный район, Шеланговское сельское поселение, садоводческое товарищество "Красный Восток", №18
Площадь, м²:	19.3
Назначение:	Нежилое
Назначение:	Постовый дом №2
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб:	88084.24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Объект обременен:	Сведений, необходимых для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.

600-УХВЕРГОТДЕСТКАПИТАЛ

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК
УСЛЕННЫЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОДПИСЬ
М.П.
Сторона
99237573434404315211817841002040
Василий Переход
Действителен с 23.03.2021 по 25.06.2022

ПРИНЯТО
10 МАЯ 2022

Уполномоченный
Исмаилов А.Р.
И.И. "ОТ" 2012 ВРЕМЯ 15.00 МН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСТАНОВЛЕННЫМ КВАЛИФИЦИРОВАННЫМ
ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ

Ссылка на документ:	997675735744480351571381783445920050
Подпись:	Подпись

Действителен с 25.03.2022 по 31.06.2022

ВЫПЫСКА ПОДАЧЕ НАЗ ФОНС ЕТРИ

ИРВОНСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ ИОН

~~7. KASIN V.P. IZVESTIYA~~

[illegible]

Уполномоченный сотрудник № 3

НАГУМАНОВА А. Р.

11-50-19 BRENT 19-02-19

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание		
под объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 5
06.04.2022г. № КУВН-001/2022-68098756		
Кадастровый номер: 16:15:18.301:122		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности: 16-16-17/008/2012-535 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/008/2012-535
	сроки, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380324, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым и инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1080-75409936, введены 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка подготовлена в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.04.2011 № 23-ФЗ



Документ подписан
Уполномоченным лицом
Электронной подписью

Подпись: Сергеев
99.0757352414035111817815924080
Владелец: Фирма
Действительно с 21.04.2011 по 23.06.2022

Полномоченная организация	Информация, содержащаяся
Полномоченная организация	Информация, содержащаяся

Лист 4

Занятие			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего результатов: 3	Всего листов вкладки: 5
06.05.2022г № КУВН-05/2022-68098756			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:122			
6	Заявленные з сущесвом порядке прав: 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 возможности государственной реституции без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений с проведением государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

выписка получена из ФНС ЕПРН

Приволжский отдел ГБУ МФЧ в г. КАЗАНЬ УП. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.
М. 05-2022 ВРЕМЯ РАБОТЫ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСЛУЖЕНОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ХАРАКТЕРИСТИКОЙ ПОДПИСЬЮ	
Ссылка на документ	49787571374-48045157-118178-445936650
Вид документа	Реституция
Введен в эксплуатацию	с 23.05.2021 по 23.06.2022

М.П.

Лист 2

Задача			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУНИ-001/2022-68093216			
Кадастровый номер: 16:15:181301:123			
Получатель записки:			
Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "Энерджи-Капитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерджи-Капитал" Д.У. Захватаем пассивным внесением в Единый государственный реестр недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серия/номер: 997675713571181783445910050

Имя/фамилия: Подпись

Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



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

Сведения о зарегистрированных правах

Заказ		
на объект недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов заявления: 5
06.05.2022г. № КУН/4-001/2022-68093216		
Адвкатский номер:		16/15/181301/23

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда инвестиционной компании "Шалашин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов деловладельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля: в собственности 16-16-17/003/2012-534 01.03.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17/003/2012-534
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом инвестиционной компании "Шалашин", № 1080-75409936, выдан 02.10.2008
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогами и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ЛИТОВСКА ДЛГ/ЧНА ИЗ ФИС ЕТРИ

ПРАВОВОГО ОТДЕЛА ГБУ МОУ
Г. ЖЕЗКАЗЫНЬ ЖА ПЕТЕРБУРГСКОГО

ПОЛНОМОЧНЫЙ СОВЕТНИК

ПРИКАЗОВА А. Р. 11-05-2022 ВРЕМЯ 15.00 П

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАМ
УСПЕШНОЙ КЛАССИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

инициалы, фамилия

Commitment

9076735713574448035

Mathematical Properties

ПРАВИЛА
М.П.

1

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

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	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

--	--

--	--

12

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	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

PL-14

1	100
2	75
3	50
4	25
5	0

Use of

ENGIN

0-9

32	10
----	----

no.

1997	1998
------	------

1	2
---	---

11

1100

17.10

Лист 4

Задание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68091216			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:123			
6	Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Прекращение и сведения о наличии действующих, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), отращения права или ограничения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КЛАТИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сertifikaat:
90767571357444003515711387783445920350

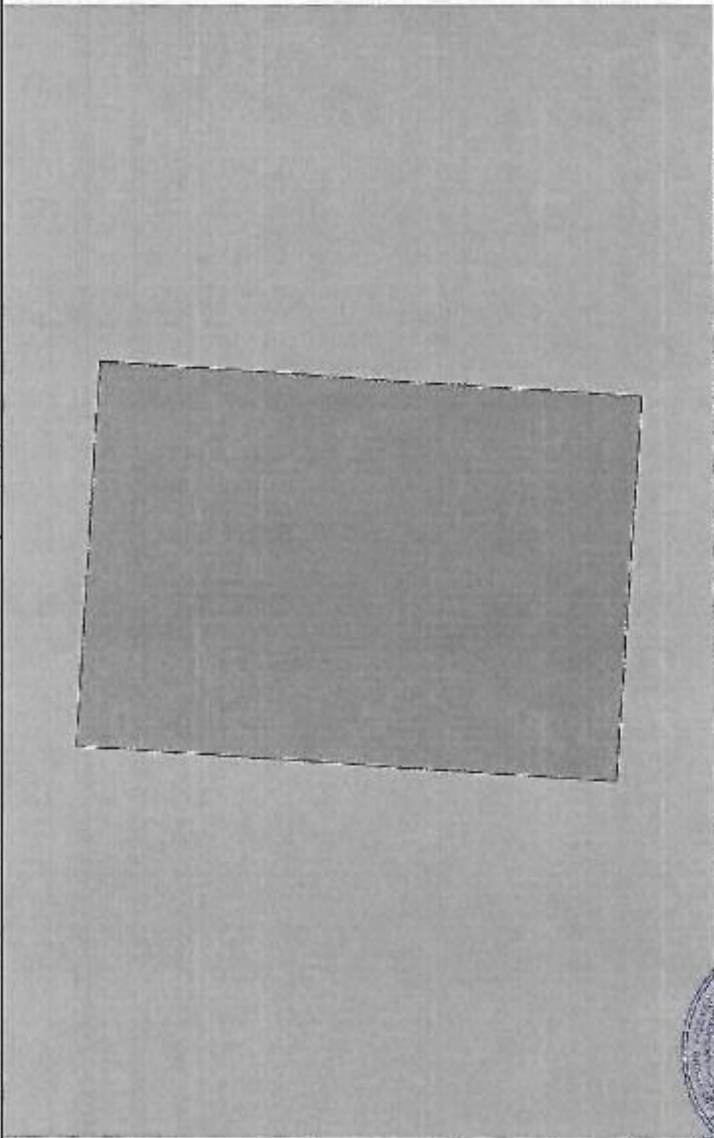
Подпись: **Росреесор** подпись
М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕПРН
ПРАВОВОЙ ОТДЕЛ ТБУ ИОЦ В РР
Г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 24
ПОПОВ ТИМКА ВЕРОНИКА ЮРЬЕВНА
Уполномоченный сотрудник
ПАСУМАНОВА А.Р.
"17 05 2022" Время: 15:00:11

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВМ-001/2022-68093216					
Кадастровый номер		16:15:18130:123			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)					
					
Условные обозначения:					
Масштаб 1:60					
Примечание: В документах, содержащих информацию об объекте недвижимости, указанной в кадастровом номере, содержится информация о наличии ограничений по использованию земельного участка.					
Подпись владельца доли в праве собственности					
Полное наименование организации					
Инициалы, фамилия					
Серия: 99747531874 (080381571184783463609) Владелец: Директор Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2022					

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

(далее - выданный права государственной регистрации)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1. Лист 1

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов задела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68124243			
Кадастровый номер:			
16:15:181301:124			
Номер кадастрового вступления:			
16.22.220101			
Дата государственного кадастрового номера:			
22.03.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
Исключительный номер 3-221.22.10.2010 Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РТУП БТИ; Кадастровый номер 16:15:000000:0:175 26.11.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:170301:173 26.11.2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Условный номер 16:15:180000:007:0065; Условный номер 16-16-11-001/2508-560; Инвентарный номер 3-421			
Местоположение:			
Республика Татарстан, Верхнеуслонский муниципальный район, Шелангозовское сельское поселение, садоводческое товарищество «Красный Восток», №18			
Площадь, м2:			
19,3			
Назначение:			
Жилое			
Наименование:			
Гостевой дом №9			
Количество этажей, в том числе подземных 3-х этажей:			
1, в том числе подземных 0			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:			
2005			
Год завершения строительства:			
2005			
Кадастровая стоимость, руб.:			
88084,24			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах юртых расположений объект недвижимости:			
16:15:181301:101			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:			
данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:			
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "источниковые, ранее учтенные"			
Сведения, необходимые для заключения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.			

ВЫПИСКА ПОГРЕБЧЕВ ОКСАНА

ОДДЕЛ ГБУ МФУ РТ

Г. ПЕТЕРБУРГ

16.05.2022

ПРИНЯТО

Инициалы, фамилия

16.05.2022

000-УКЗ-ЕРГО-ИНВЕСТИЦИОНАЛ

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУЗН-001/2022-68124243			
Кадастровый номер: 16:15:181301:124			
Получатель выписки: Каримова Ирина Ивановна, действующий(ие) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сервисный:	Подпись:
8976757135741803515713873844926451	М.П.
Уполномоченный сотрудник	Делегирован с 21.03.2021 по 23.06.2022



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД В РТ
г. КАЗАНЬ
ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23

полное наименование документа

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
КАРИМОВА ИРИНА ИВАНОВНА
14.05.2022 ВРЕМЯ 15:45

НЕДВИЖИМОСТЬ, ФОРМАТ

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Сведения			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУБН-001/2022-68124243			
Кадастровый номер: 16:15:181301:124			

1	Приспособитель (приспособители):	1.1	Владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Шалыпин" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных эмитента эмитентом инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации прав:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-17008/2012-545 01.03.2012 09:00:00 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, при этом, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отражение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		01.03.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-17008/2012-545
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2008 по 01.09.2023 с 10.10.2008 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 77-6585524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 1082-73409936, 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 заложенным и о договоре управления залогом, если такой документ заключен:		данные отсутствуют

выписка получена из ФИС

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

Уполномоченный
НАТУМАНОВА А.Р.
41.06.2022 ВРЕМЯ 15:42:11

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УЗ И ВНЕШНЕЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сетевая Подпись
9976787123-4444444444444444444444
М.П.
Выдана: Регистратор
Действительна с 23.03.2021 до 31.06.2023

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68124243			
Календарный номер: 16:15:181301:124			
6	Заявления в суд о взыскании порядка права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отпяти 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	Права и обязанности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о привлечении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки с объектом недвижимости;	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСЛЕННОЙ КЛАТИФИЦИРОВАННОЙ
ХЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
992675915714448035157148178445926030

Имя: Сергей
ПОДПИСЬ:
М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ИМЕНИСТЫ, РАЗМЕРЫ

ВЫПИСКА ПОДЛЖЕРА ИЗ ФИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД Р.Р.
г. Казань
ул. Петербургская, 10
10.05.2022 ВРЕМЯ 15:15:18

Уполномоченный сотрудник
НАСТЯНОВА А.Р.
10.05.2022 ВРЕМЯ 15:15:18

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

Здание			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-68124243			
Кадастровый номер: 16:15:181301:124			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) 			
ВЫДАНКА ПЛУЧЕНА ИЗ ФОНДА ЕГРН Уполномоченный: Михаил 1.89.У. МОЦОРУ С. КАРАЧЕВ 71 ПЕТЕРБУРГСКИЙ РАЙОН			
Уполномоченный: А.Р. БИЧАНОВА 11.05.2022 г. 15:00			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИТЕЛЯ ООО ЛОМОСЕЧЬИЙ ЦИТРАДУК			
УСЛОВИЕ ПОДПИСИ Уполномоченный: А.Р. БИЧАНОВА 11.05.2022 г. 15:00			
УСЛОВИЕ ПОДПИСИ Уполномоченный: А.Р. БИЧАНОВА 11.05.2022 г. 15:00			

Лист 2

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КЗУВМ-001/2022-68101594			
Кадастровый номер: 16:15:181301:25			
Получатель выписки:			
Кирякова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат	9976775713574448051571136178144592650
Владелец. Распечатать. Подписать	М.П.
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023	



ВЫДАН ПОЛУЧЕН ИЗ ФТС ЕТР

ПРИВОДЛСКИЙ ОТДЕЛ ТБУ МФЦ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

УПРАВЛЕНИЕ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И СЕРТИФИКАЦИИ

НАГУМАНОВА А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ: 15:08

Лист 4

Заголовок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 5	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-001/2022-68101594			
Кадастровый номер:			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о залогах 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	Правопривлечения к сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений с проведения государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫПОСКА ПОДЛИНАЛ В ОФС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ ИОЧ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.

14.05.2022 ВРЕМЯ: 15:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
С ИСЧИСЛЕНИЕМ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сопровождающий: 69767357135744803515711381783416926050
Имя и Фамилия: ПОДПИСЬ
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных в нем сделок на объект недвижимости

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУ/ВИ-001/2022-68101594					
Кадастровый номер:					
16:15:181301:125					
Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке(х)					
					
Условные обозначения					
полное наименование			документ основания		
Муниципальное предприятие «ПЕТЕРБУРГСКИЕ ВОДЫ»			УСТАНОВИТЕЛЬ ПРОЕКТИРОВАНИЯ		
г. ПЕТЕРБУРГ, СКАС, 2019 г.			ЭЛЕКТРОННЫЙ КОМПЬЮТЕР		
подпись			инициалы, фамилия ИМ		
М.П.					
полное наименование сотрудника			ИНН		
А.Р. ДУМАКОВА			99070751357444005571:807844400840		
12.05.2022 ВРЕМЯ 15.00 П			Дата и время подписания документа		

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости»

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

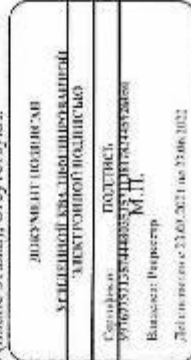
На основании запроса от 05.05.2022, поступившего на рассмотрение 05.05.2022, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВ/А-001/2022-68115185			
Кадастровый номер: 16:15:181301:126			

Номер кадастрового квартала:	16:22:220101
Дата присвоения кадастрового номера:	23.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Ини.гидрич.номер 3-418-22.10.2010 Верхнеуральский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП ЭТИ МСА ЖСХ РТ; Кадастровый номер 16:15:000002:00:177; Кадастровый номер 16:15:17301:166-26-11-2010 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:15:180300:0007-0062; Условный номер 16-16-110001/22008-580; Инвентарный номер 3-418
Местоположение:	Республика Татарстан, Верхнеуральский муниципальный район, Шалайковский сельсовет поселения, сельскохозяйственное товарищество "Красный Восток", №18
Площадь, м²:	19,3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Гостевой дом №66
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб:	88084,24
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:15:181301:101
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус залогов об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест по этажу (плане этажа), отсутствуют:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест по этажу (плане этажа), отсутствуют.

Выписка по запросу от 05.05.2022



Лист 2		
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов раздела 3
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68115185		Всего листов выписки: 3
Заказный номер:		
16:15:18:30:1:126		
Получатель выписки:		
Курдюков Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524		

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕИРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОДЕН ГБУ МОМ ЧОД

г. КАЗАНЬ УПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВАТЕЛЬНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ

УПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВАТЕЛЬНЫМ УПРАВЛЕНИЕМ

КАДУМАНОВА А.Р.

11.05.2022 ВРЕМЯ 15:44



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛОННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬ	
Сертификат	ПОДПИСЬ
9967512571184537012816315550659	М.П.
Владимир Родригес	
Добавлено: 21.03.2021 по 23.06.2022	

Инициалы, фамилия

Задание			
внх объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-68115185			
Квартальный номер:			
16:15:181301:126			
6	Заявления в судебном порядке: права, требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Прозвонивание и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН

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

У ПОДПИСАТЕЛЕЙ СОТРУДНИК
НАГМАНОВА А.Р. *[подпись]*
11.05.2022 ВРЕМЯ 15:44:00

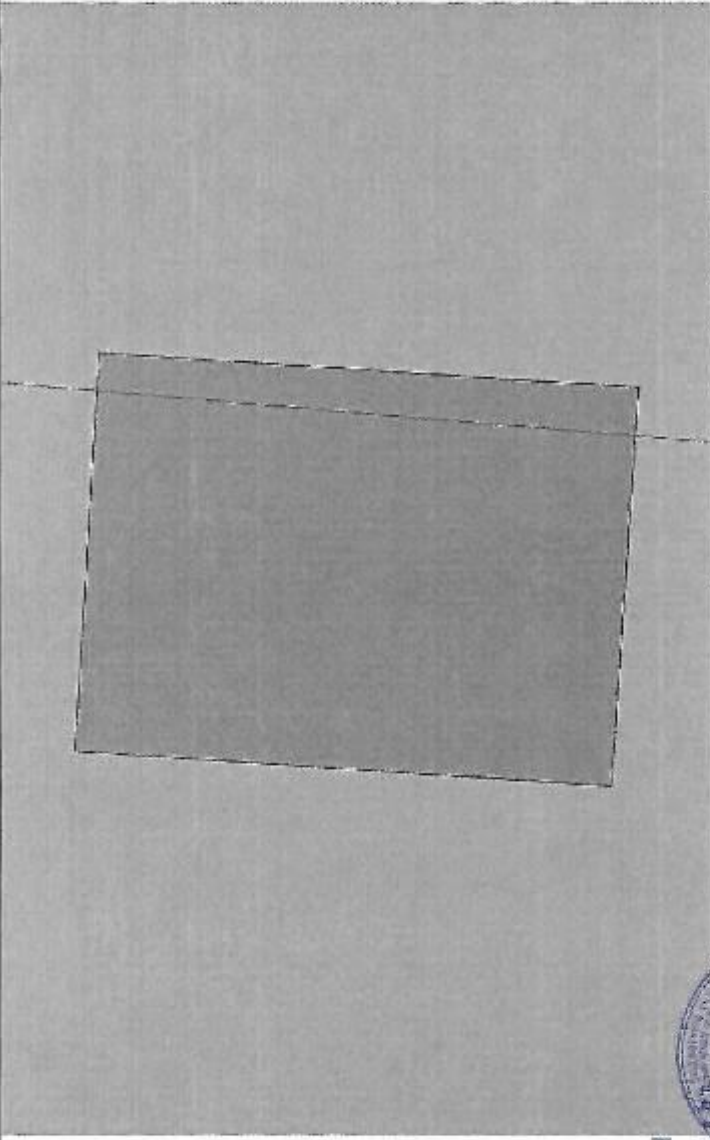



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
УСЛОННОЙ КВА. ПРОФИЦИРОВАННОЙ	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сетевой код:	ПОДПИСЬ
59167571254440034171784445520281	М.П.
Выдано: Регистр	
Действителен с 23.03.2021 до 23.06.2022	

Инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 5

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-63115185			
Кадастровый номер: 16:15:181301:126			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
			
Условные обозначения			
ВЫПИСКА ПОДПИСАНА ИЗ ФНС ЕТРН ПРИПОЛЖСКИМ ОТДЕЛ. ГБУ МФЦ ЧР МАРНАВЕРЬСКАЯ ЗК г. КАЗАНЬ		Условные обозначения 	
Уполномоченный сотрудник государственного кадастрового учета НАГМАНОВА А.Р.		Инициалы, фамилия ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Фрагментальная услуга государственной регистрации, кадастра и картографии

кадастровый номер земельного участка

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Госзадание			
выда объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
05.05.2022г. № КУ ВМ-001/2022-6795722			
Кадастровый номер: 16:50:080208:60			
<p>Номер кадастрового участка: 16:50:080208</p> <p>Дата присвоения кадастрового номера: 26.01.2011</p> <p>Ранее присвоенный по суду/регистрационный номер: 16:50:080208:0:1/184; Условный номер: 16:50:080208:001-0063</p> <p>Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 38</p> <p>Площадь м2: 52,3</p> <p>Назначение: Жилое помещение</p> <p>Наименование: Квартира 38</p> <p>Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 10</p> <p>Вид жилого помещения: Квартира</p> <p>Кадастровая стоимость, руб: 2501846,03</p> <p>Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080208:29</p> <p>Виды разрешенного использования: данные отсутствуют</p> <p>Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома специального использования или нежилого дома коммерческого использования:</p> <p>Статус земли об объекте недвижимости:</p> <p>Объект отмечен:</p> <p>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальность, ранее утраченную"</p> <p>Примечание (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрированного на объект недвижимости: 2-комнатный квартира</p>			

СООБЩЕНИЕ ОТ КАДАСТРА

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН



ПРИВЛЕЧЕН ОТДЕЛ ТБУ МФ ИС

г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник

К.А.ИВАНОВА А.Р.

11.05.2022

Время 14:45

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 89967671337 МД: 16513617844596892	
Подпись: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

17 МАЯ 2022

ПРИНЯТО

Инициалы, фамилия

Получатель выписки:		Кириллова Ирина Павловна, действующий(ая) на основании документа "Третьего Внесредственного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "Энерго-Имвесс-Капитал"" от имени заявителя	
Категория выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Энерго-Имвесс-Капитал" А.У.	
Дата выписки:		Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Имвесс-Капитал" (ИНН 7716780524)	
Категория выписки:		Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Имвесс-Капитал" (ИНН 7716780524)	

УДК 62-50:62-50:62-50

ТРЕВОЖСКОЕ ОТДЕЛ ГБУ МОИ
г. КАЗАНЬ УЛ ПЕТЕРБУРГСКАЯ.

по
в полномочиях сотрудников

ЕЛСЫНОВА А.Р. 14.05 2012 ВРЕМЯ 14.43 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

НЕКРОТИЧНОЙ ПОДПИСЬЮ

ВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ

Copyright: 92767757357 Mob: 159120178345928050

11/16/2021 10:10:22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав 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 заявки: 5
06.05.2022г. № КУЗН-001/2022-67955722		
кадастровый номер:		16-50-080208-60

1	Правобладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалинск"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общак долевой собственности 16-01/145/2011-005 07.06.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.06.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-01/145/2011-005
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалинск", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалинск", выдан 23.07.2008
	сведения об управлении залогами и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выдача документов	Управление
-------------------	------------

Г. КАЗАНЬ ИЛ ПЕТЕРБУРГСКИ

Уполномоченный сотрудник
И. ЮМАНОВА

14-05 2022 РРМА Р.У.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Сериальный: 867997770, Машинный: 38170-4479000
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Валентин Рыжов
СВЕДЕНИЯ О ДОКУМЕНТЕ	Документ создан 23.03.2012 10:23:05, 2012

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРВИСНОЕ СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНН/ОГРН № 7707083893

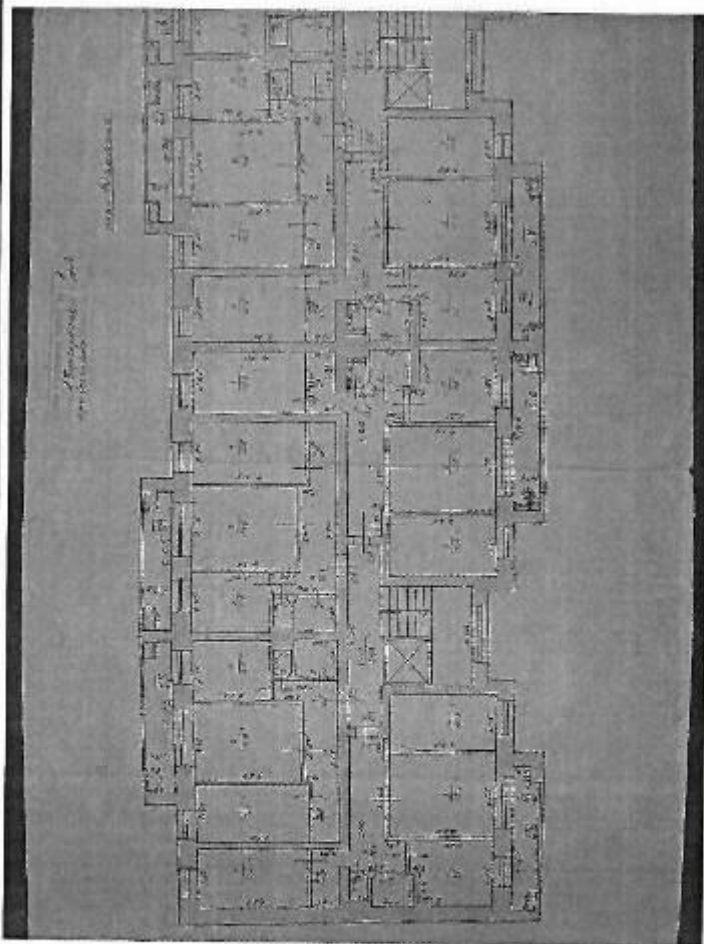
Сертификат: 900773527332-МД51521381953445400000
 Владелец: Роснефть
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



Раздел 5 Лист 5

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

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВМ-001/2022-67955722			
Кадастровый номер: 16:50:080208.60			
Номер этажа (этажей): 10			



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФОНДА ЕГРН
Масштаб: 1:100



ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МО
г. Казань ул. ПЕТРОВСКОГО

УГОЛНИКОМЕРЧАННО СОТРУДНИК
НАГМАЧОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 16:40

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СПЕЦИАЛЬНОЕ СЕРТИФИКАТЕ 501

Сертификат: 95767371357.МБ.03.15711.38178445920092
Выданный: Россия
Действителен с 23.05.2021 по 23.05.2022

Инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
при Министерстве экономического развития Российской Федерации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Государственный кадастр недвижимости			
Лист № 1 раздела 1		Всего листов выписки: 5	
Всего листов раздела: 3		Всего листов выписки: 5	
05.05.2022г. № КУВН-001/2022-67959762			
Кадастровый номер: 16:50:080208:163			
Номер кадастрового квартала: 16:50:080208			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.01.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 13464; Кадастровый номер 16:50:080208:0162; Условный номер: 6:50:06:00352:001:0064			
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, кв. 45			
Площадь, м ² : 37,9			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: Квартира 45			
Номер, этаж, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 2			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб. 1988434,87			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080208:29			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об описании жилого помещения в определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки: Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 1-комнатная квартира			

000-УКЭНГД-БЕСПЛАТНО

Выписка подготовлена из ФИС ЕГРН

Приволжский округ ГБУ МО
г. Казань ул. Петербургская, 10
Уполномоченный сотрудник
Нагуляева А.Р.
«11.05.2022» Время: 14:44:00

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	17.05.2022
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	17.05.2022
СВЕРЯЕТСЯ С ЦЕРТИФИКАТОМ	17.05.2022
Сертификат: 88307571337464	Инициалы, фамилия
Владелец: Росреестр	ПРИЛОЖЕНИЕ
Действителен с 25.03.2001 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 3

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

Сведения о зарегистрированных правах

Подлежащее			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВЛ-001/2022-67959762			
Кодировочный номер: 16.50.080208.163			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/145/2011-004 07.06.2011 09:00:00
4	Сведения об 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:		07.06.2011 09:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-004
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия до 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 77-0580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 23.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и с лицевом управлении залоком, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН
ПРИКОПИТЕЛЬНАЯ КОПИЯ
С. Казарь
Уд. Петербургская
Уполномоченный сотрудник
Виталия А.Р.
"11.05.2022" Время 19:44 П

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сведения: 1906275713524045157138178445326190
Валюта: Рубли
Действителен с 21.03.2021 по 23.06.2022

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ

Лист 4

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУИИ-001/2022-67959762			
Кадастровый номер: 16:50-080208:163			
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возмещении з.о.отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Препятствия и сведения о наличии пользователей, но не расхождений заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), о наличии права или обременения объекта недвижимости, сведений о отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



Выдана под № 33 ФИС ЕФРН

ПРИКАЗЫВАЮЩИЙ ОШЕД ГБУ МФУ
С. КАЗАНЬ УП. ПЕТЕРБУРГСКОЙ

Уполномоченный сотрудник
Батумарова А.Р. *А.Р. Батумарова*
«11.05.2022» Время: 11:45 МД

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСАТЕЛЯ № 12713817844682650
Владельца: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных в нем объектов недвижимости

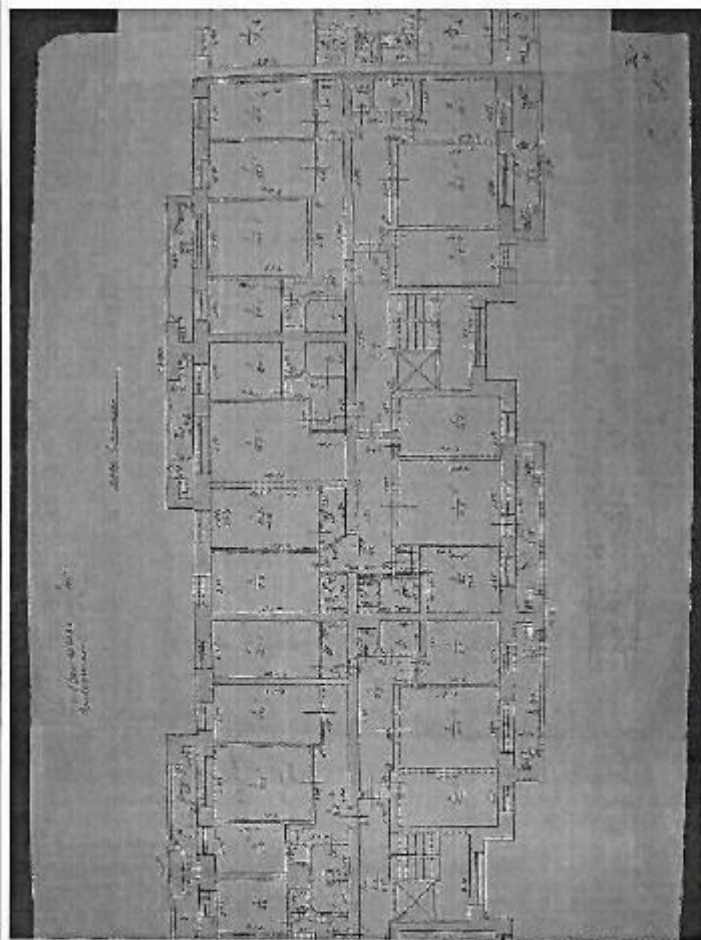
План расположения помещений, машинно-места на этаже (в виде эскиза)

Помещение		
вкл. объекта недвижимости		
Лист № 1	раздела 5	Всего листов: 3
Всего листов: 3		Всего листов выдано: 3

06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67959762

Классификационный номер: 16:50:080208 163

№сер. знака (этажей): 2



ВЫПУСКА ПОЛУЧЕНО 13.06.1991

MaculTn6J

PHOTOGRAPHED BY

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

КАМУЛОВА А. Р.

44 05 2022 БЕМБЕ ЛУЧИН

Journal of Management Education

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПЕРИОДИЧЕСКОЕ ИЗДАНИЕ

63271672 M.F. 1571 10070046587

ECTP

21.03.2021 09:23:06.2022

**Отчёт №1804-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шаляпин»
Стр. 223/294**

Лист 2

Гомеинд			
вид объекте недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов листов: 5
06.05.2022г. № КУ ВМ-001/2022-67941416			
Кадатровый номер: 16:50:080208:164			
Получатель выписки:			
Курганова Ирина Ивановна, действующий(ся) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", 7716580524			

ЗЫНСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФНС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
С. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 48Б



УВЕДОМЛЕНИЕ
НА КУПИЛОВА А.Р.
11.05.2022 ВРЕМЯ 14:39 МН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕРЯЕТСЯ С РЕГИСТРОМ
Сертификат: 507673571524МДМ17410170344559000
Возраст: 10 лет
Дата: 2022.05.11 14:39:39

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ

Раздел 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		Всего листов выписки: 5	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67941416			
Календарный номер: 16:50:030208:164			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый публичнóй инвеститорской фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности 16-16-01/145/2011-007 07.06.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации 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:		07.06.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-007
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для упрощения ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из ФНС ЕНН



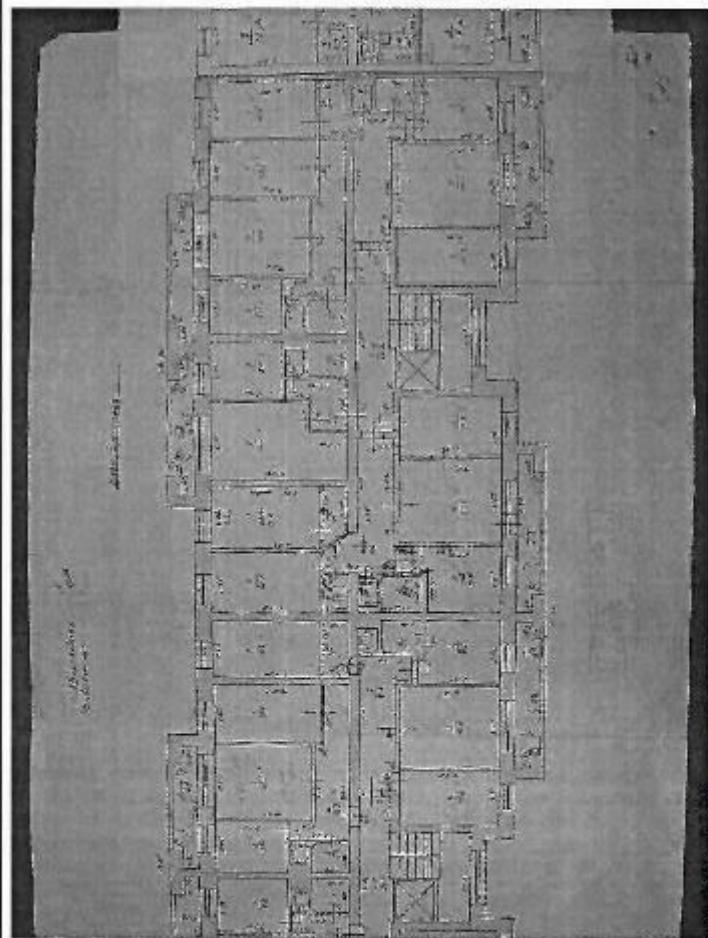
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ	
Сертификат № 89767571353464Д, 1571380:78314520050	
Владимир, Россия	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

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

Помещения			
влад. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов в листе: 5
06.05.2022г. № КУВИ 001/2022-67941416			
Квартальный номер: 16:50:080208.164			
Помер этажа (линей): 2			



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕ

Масштаб: 1:100
ПРИБЛИЖИТЕЛЬНЫЙ
г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 16

Уполномоченный сотрудник
ИЗУМАКОВА А.Р.
11.05.2022 Врем. И.Зам. И



ПОДПИСЬ НАКОНЕЧНИКА ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
Сертификат: 607675715724451571187814452060
Владелец: Юристы
Действителен с: 23.03.2021 по 23.06.2027

ПРИНЦИПЫ, ЗАКОНА

Рисунок 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: 2	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67999835			
Кадастровый номер: 16:50:080208-179			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/145/2011-003 07.06.2011 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	07.06.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/145/2011-003	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.09.2023 по 01.09.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергия-Капитал", ИНН: 7716380524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 28.12.2010	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Залог: залогом не обременен



Проверенный отдел ГБУ МФЦ
г. Калинин ул. Петербургская,

Уполномоченный сотрудник государственной службы

Батуринова А.Р.

06.05.2022 ВРЕМЯ: 14:50

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЛУЖЕБНОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8907752718374644 Выдан по подписи Действителен с: 23.02.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

Лист № 2 раздела 2		Помещение для объекта недвижимости		Лист 4
06.05.2024г. № КУВИ-061/2022-67999835		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов: 3
Кадастровый номер:		16:50:080208:179		Всего листов выписки: 5
6	Замечания в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии реестра об ипотечном объекте 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	Привоприказании и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ ФИС ЕГРН



ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ ФОН
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ,

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОЗДАЮЩИЙ ВНЕШНИЙ ДОКУМЕНТ
НАГМАНОВА А.Р. Ф.
«11» 05 2024 ВРЕМЯ: 14:55 МИН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРГЕЙ Ю. СЕРГЕЕВИЧ

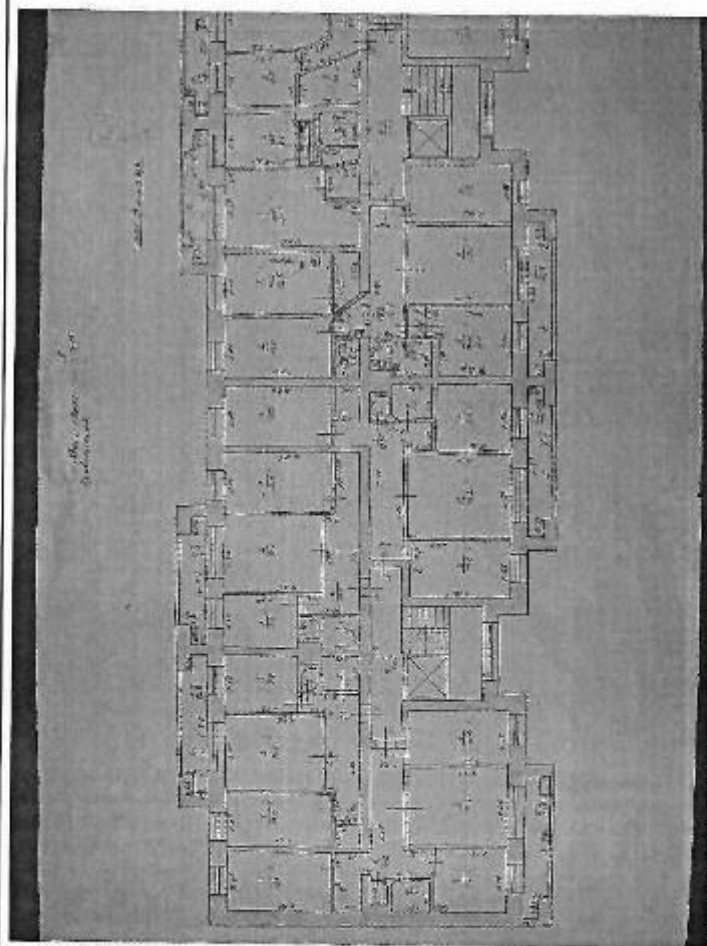
Сертификат: 8526777137.44.Д.571.0079244526250
Подпись: Росреестр
Действителен с 23.03.2024 по 23.06.2024

ИНТЕРНЕТ, ФАМИЛИЯ

Лист 5 Лист 5

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

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



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Масштаб: 1:100

Приведены в соответствие с Единым государственным реестром недвижимости

С. Казань, ул. Петербургская, 7



Уполномоченный сотрудник

Наумов А.Р.

11.05.2022 14:30

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат № 06/05/2022-67999835

Идентификатор: 16:50:080208-179

Действителен с 23.05.2021 по 23.05.2027

Инициалы, фамилия

Федеральный судья государственной регистрации, кадастра и зонирования
посредством системы электронной связи

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего листов раздела 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67949609			
Кадастровый номер: 16:50:080208:183			
Номер кадастрового мартала: 16:50:080208			
Дата присвоения кадастрового номера: 26.01.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 16:50:06:00152:001-0067			
Идентификационный номер 16:50:080208:0187: Условный номер			
Местоположение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Амингардеев, д. 1715, кв. 49			
Площадь, м2: 38.2			
Назначение: Жилое помещение			
Наименование: Квартира 49			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 3			
Вид жилого помещения: Квартира			
Кадастровая стоимость, руб.: 1820390.82			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:080208:29			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к специальному фонду, к жилым помещениям специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилых домов социального назначения или нежилых домов коммерческого назначения: данные отсутствуют			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, равно утратившие"			
Общие отметки: Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: 1 компания квартира			

17 МАЯ 2022

ИРИКО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
Сертификат: 20787571257 МД, 571381904430650
Владелец: Ирико
Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2022



ВЫДАН ПОЛУЧЕН ИЗ ФИС ЕГРН

ПРИОБРЕТЕН ОТДЕЛ ГБУ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК

ПАРУНЧОВА А.Р.

01.05.2022 ВРЕМЯ 10:40

Лист 2

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВН-001/2022-67946609			
Кадастровый номер: 16:50-080208-183			
Получатель выписки:			
Кирпичова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости "Шалыпин", 7716580524			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИННОВАЦИИ, ФАМИЛИЯ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
Сертификат № 767757137-МДК157138178344338266	
Владелец: Юрлицо	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 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 №: раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 5	
06.05.2022г. № КУНИ-001/2022-67949609			
Квартальный номер: 16:50:080208:183			

1	Преобладающие (правообладатели):	2.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалыпин"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/145/2011-006 07.06.2011 09:50:00
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:		07.06.2011 09:50:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/145/2011-006
	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 "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", № 2, выдан 28.12.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Шалыпин", выдан 23.07.2008
	сведения об управлении заложенным и с договором удержания залога, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
			данные отсутствуют

Выписка получена из ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФ
с. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
Багуманова А.Р.

11.05.2022 14:49 МП



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ
Сертификат: 5576757155746 Владелец: Багуманова А.Р. Действителен с 23.07.2021 по 23.07.2022

ИННОВАТОР, ФАМИЛИЯ

ВЫПУСК ПОЛУЧЕН ИЗ ФНС ЕТРН

Приволжский отдел ГБУ МФ

Уполномоченный

НАУКА И ТЕХНИКА



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Copyright © 2007 by John Wiley & Sons, Inc.

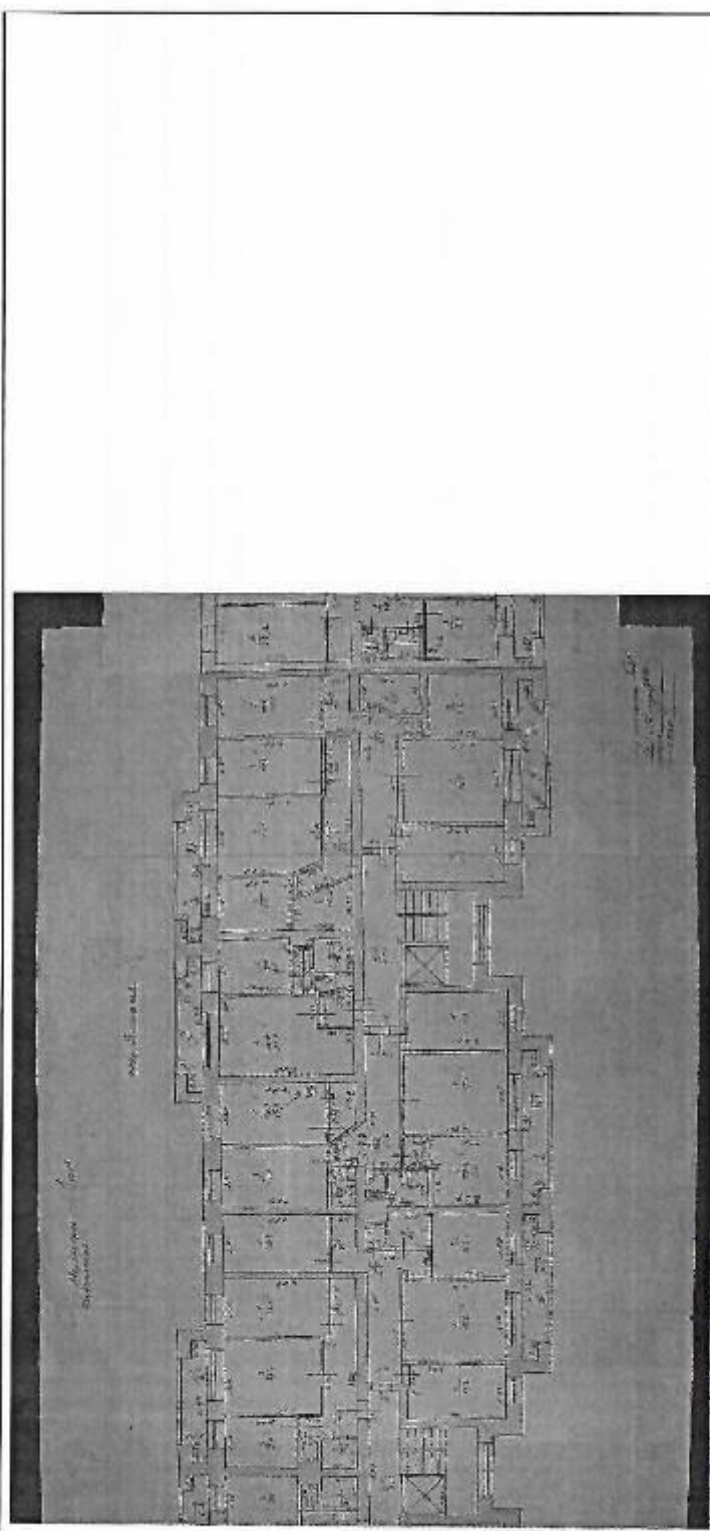
Воскресенье, 25.03.2023 10:23:05

ИЗДАНИЕ ВВЕД. С 23.03.2021 № 23.05.2022

Раздел 5 Лист 5

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

Помещения			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.05.2022г. № КУВИ-0012022-679496509			
Кадастровый номер: 16:50:080208.192			
[Номер этажа (этажей): 3]			



Выписка получена из Единого государственного реестра недвижимости
Масштаб: 1
Проектная отдел ГБУ «ЗПИФ недвижимости»
г. Казань ул. Шалинина, 1
Уполномоченный сотрудник
НАТУМАНОВА А.Р.
14.06.2022 Вреда Н.Н.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРВИС ОЦЕНОЧНОСТИ ЭП
Сертификат: 09030752322-МЭД Казань, Республика Татарстан Действителен с 23.03.2021 по 23.08.2023

Инициалы, фамилия

16-АН 289687

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СЕРВИС ПРАВА
Имя.рубрика Слово Сервис

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "09" сентября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.08.2014 № 30/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда паевых инвестиционных паев ООО "Управляющая компания "Энергостройинвест" (далее "Шалыпин"), данные о которых указываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и сведений о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая доля в собственности
Объект права: Здание (Склад), назначение: нежилое, 3 - этажное, общая площадь 1073,50 кв. м, лит. № 1/1791, лит. Е2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тюльчинская, д.9

Календарный (или условный) номер: 16-50-080119-71
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/051/2014-168

Регистратор
Артюшова Э.А.
(подпись)

Серия 16-АН 289687

16-АН 289262

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СЕРВИС ПРАВА
Имя.рубрика Слово Сервис

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "08" сентября 2014 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.08.2014 № 30/14-ЭГ

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда паевых инвестиционных паев ООО "Управляющая компания "Энергостройинвест" (далее "Шалыпин"), данные о которых указываются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и сведений о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая доля в собственности
Объект права: Здание (Склад), назначение: нежилое, 3 - этажное, общая площадь 1073,50 кв. м, лит. № 1/1791, лит. Е2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Тюльчинская, д.9

Календарный (или условный) номер: 16-50-080119-74
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-49/051/2014-104

Регистратор
Карамов Р.
(подпись)

Серия 16-АН 289262



Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности

структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Дизель-генераторная

(наименование объекта учета)

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

Инвентарный номер	3-410					
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56		
	А	Б	В	Г	Д	Е

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

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости

8. 12. 2010

183

16:15.000000.0.183

Подпись: Назмутдинова Р.Г. (подпись)

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

Руководитель

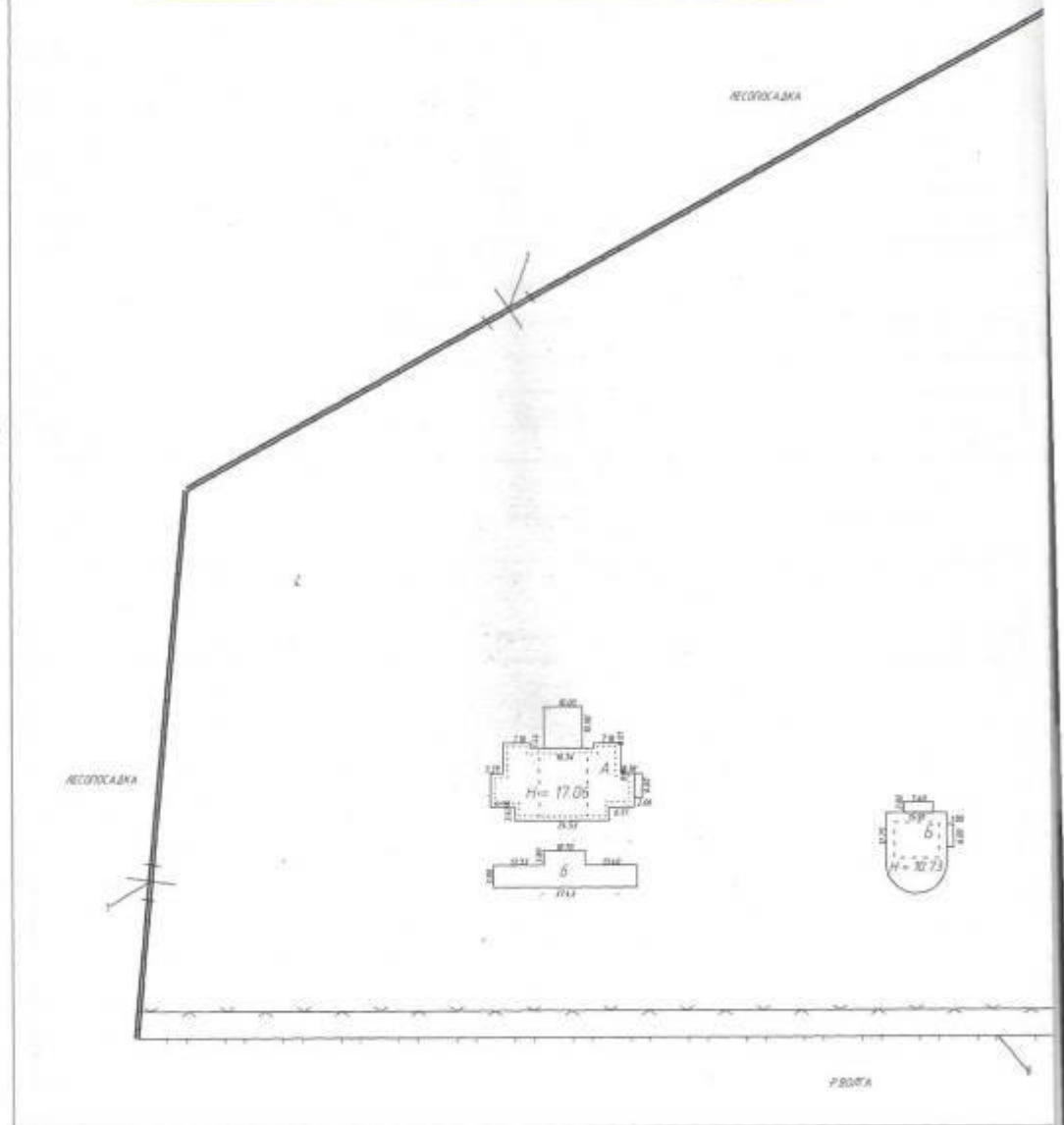


Назмутдинова Р.Г.

(Назмутдинова Р.Г.)

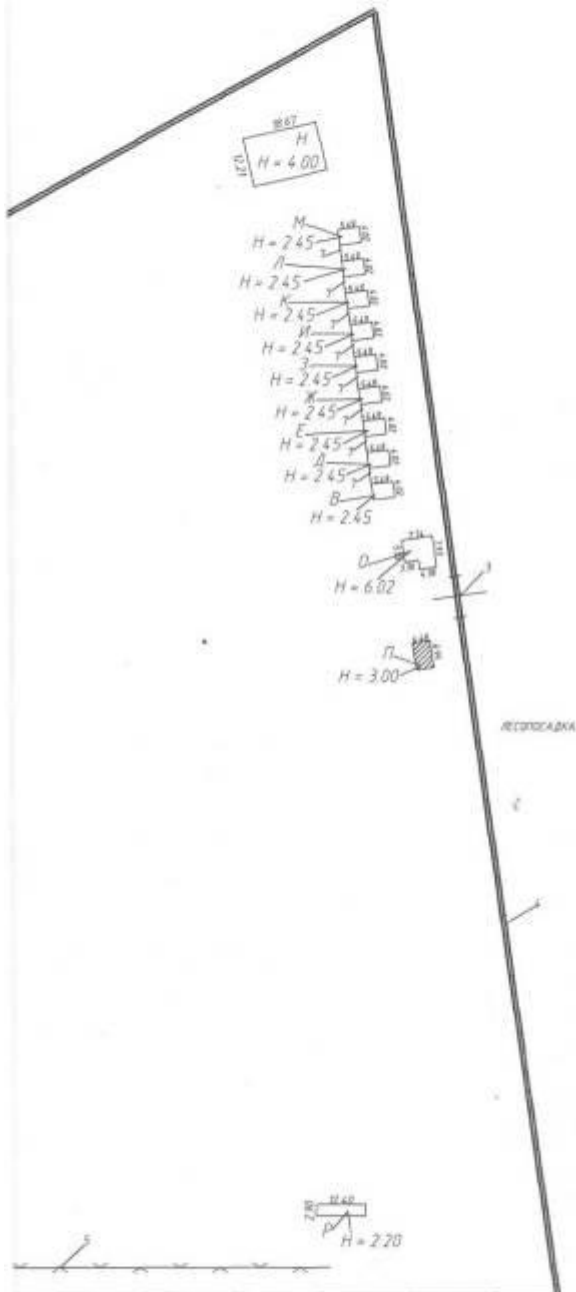
(Фамилия И.О.)

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Варшавский филиал
Сведения об объекте учета недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости
№ 8 / 12 от 10 183
и ему присвоен инвентарный номер 183
кадастровый номер 16:15:000000:0:183
Субантупинская С.К.
(Подпись, дата, место жительства/местонахождения лица)



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

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



Верхнеуслонский участок/раздел по координатам			
данные о состоянии и подразделении РТ и/или РТ			
Состояние	Характер НС	П	22.02.22
Границы	границы участка РТ	П	
Коллекция			
Масштаб 1:1000			

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов:

Наличие проектно-сметной документации: не имеется

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

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

VI. Ранее присвоенные(справочно)

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

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

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

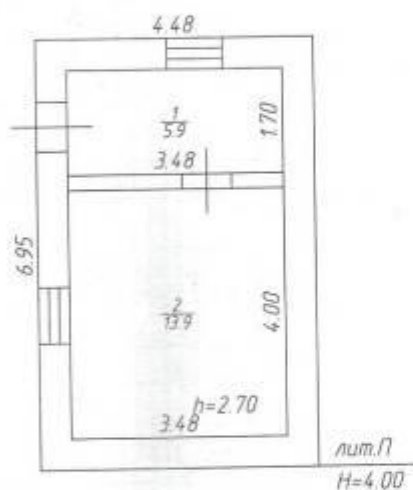
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА лист П

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

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

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости
8 . 12 . 20 10 г.

и ему присвоен инвентарный номер 183
податочный код 16:15:000000:0:183
Сибгатуллина С.К. *[подпись]*
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)



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

12. *serpentina*

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов по опр.	Износ в %	% износа к строению	Текущий изм. износ в %	
										элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты		бетонный блочный	трещины	7	1	7	5	0,35		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпич 0,50	шелш, трещины	34	1	34	5	1,7		
	б) перегородки		кирпич	шелш, трещины	0	0	0	0	0		
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	прогибы балок	12	1	12	5	0,6		
		междустяжечное									
		надподвальное									
4	Крыша		оцинкованное железо	протечки, просветы	5	1	5	5	0,25		
5	Полы		цементные покрытия плиткой	стертость	9	1	9	5	0,45		
6	Проемы	оконные	2 створные	волосные трещины	7	1	7	5	0,4		
		дверные	простые	волосные трещины			0		0,0		
7	Отделочные работы	наружная									
		внутренняя	штукатурка стен, побелка	загрязнение	1	1	1	5	0,05		
8	лестницы и входы				0	0	0	0	0		
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление									
		водопровод			0	0	0	0	0		
		канализация			0	0	0	0	0		
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение	центральное	пореждение приборов	14	1	14	5	0,7		
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		музопровод									
		радио			0	0	0	0	0		
		телефон									
		вентиляция									
лифты											
9	Прочие работы		отмостка	трещины	11	1	11	5	0,55		
Итого					100	X	100	X	5	X	

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

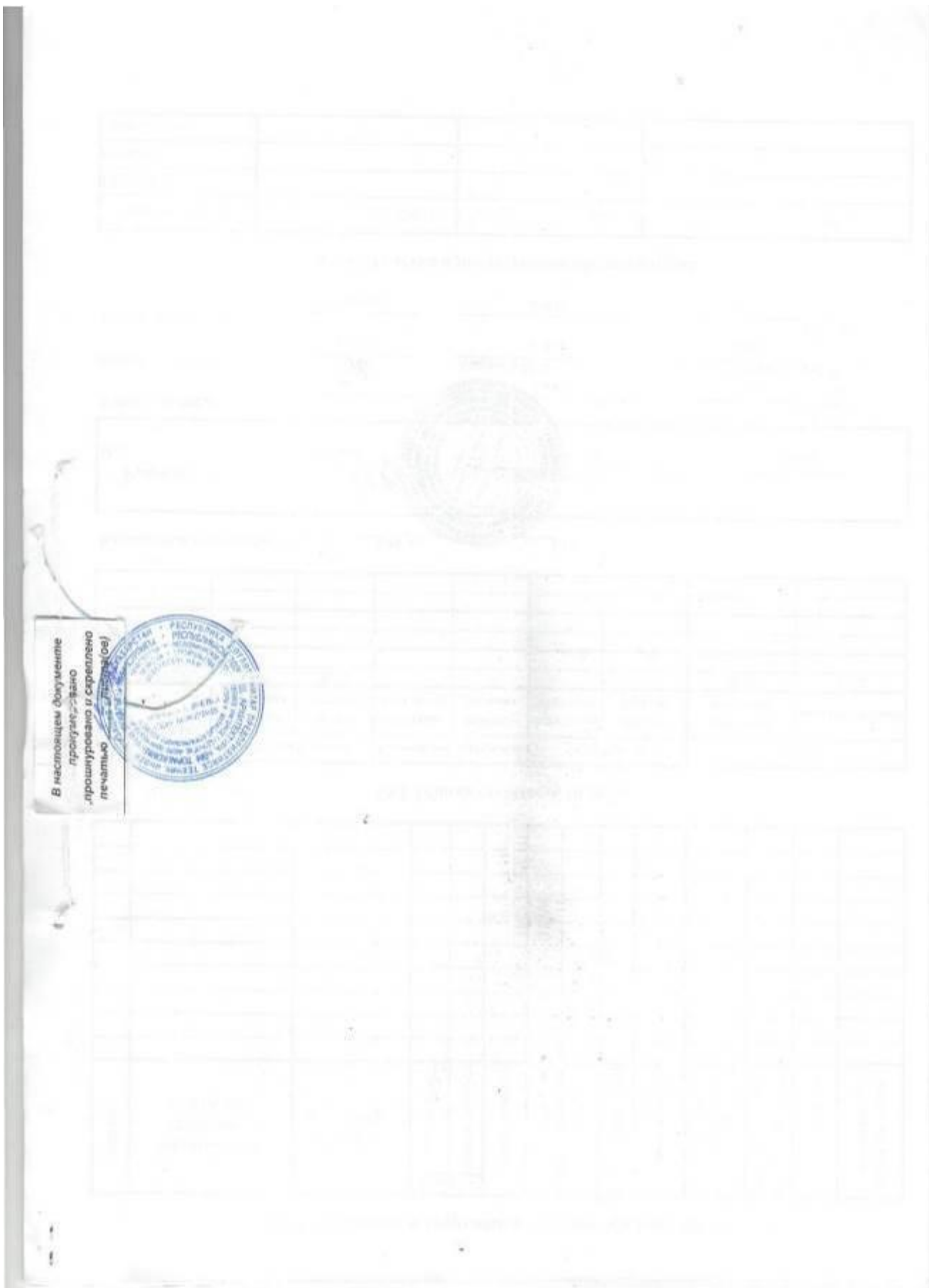
IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	ЛИТ.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	ЛИТ.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	ЛИТ.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	H=				H=				H=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Прочие												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X	0		100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Инвентарный номер	Наименование объекта и его части	№ сборки	№ таблица	Измеритель	Стоимость измерителя по договору	Поправки к стоимости (коэффициенты)					Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб м, площадь, кв м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес	на группу капитальности	квadrat. рабoт							
П	Дизель-генераторная	2	323	м3	20,00	1,00				1,928	38,56	93	3602	5	3422
Итого:													3602		3422

**Отчёт №1804-ОН об Оценке справедливой стоимости недвижимости принадлежащей
ЗПИФ недвижимости «Шалапин»
Стр. 249/294**





Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности

структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

ДОМ ОХРАНЫ

(наименование объекта учета)

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

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

Федеральное государственное учреждение
«Самолетская кадастровая палата» по Республике Татарстан
Верхнеуслонский филиал
Составлен по состоянию на 07.10.2010 г. объект учета № 16:15:000000:0:181
Объект учета № 16:15:000000:0:181
Инвентарный номер 181
16:15:000000:0:181
Назмутдинова Р.К.
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

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

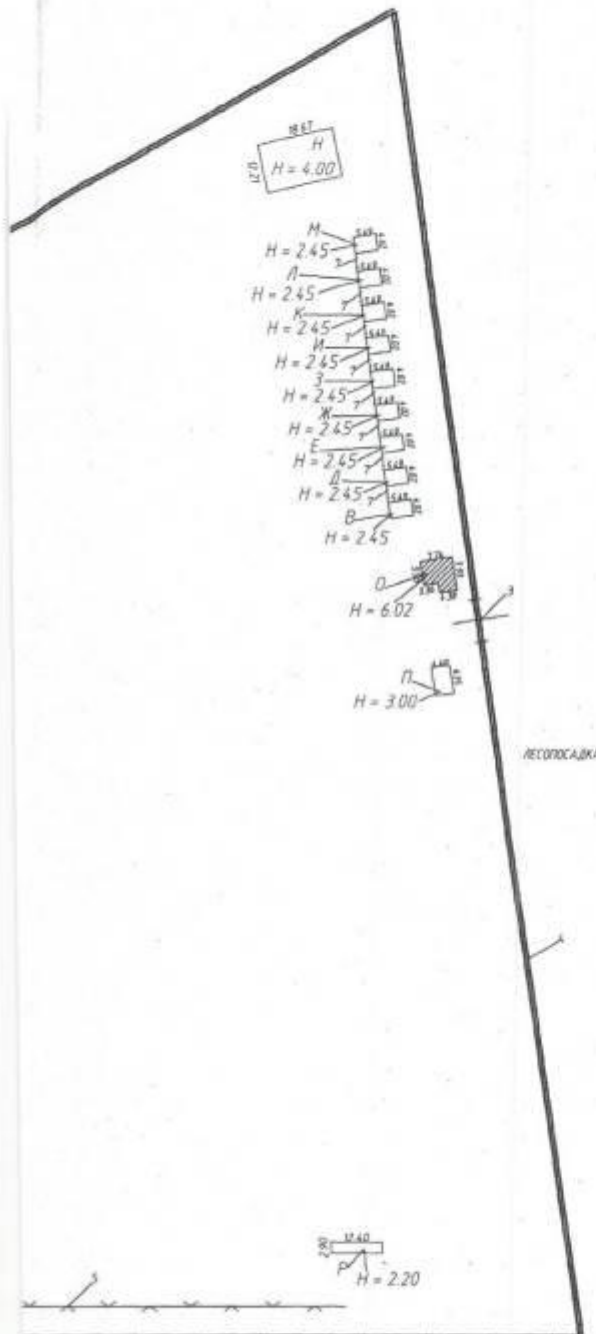


Назмутдинова Р.К.

(Назмутдинова Р.Г.)
(Фамилия И.О.)

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

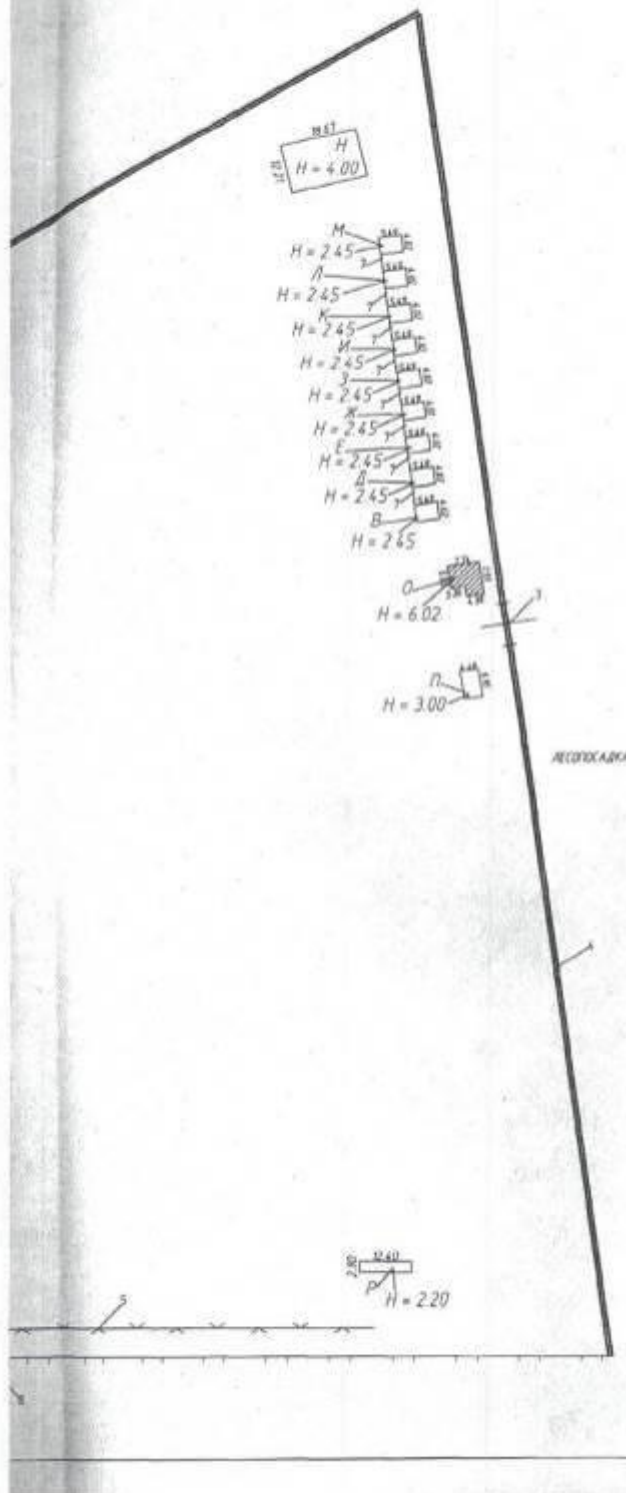
на пункт _____ р-н Верхнеуслонский
улица _____ дом № _____
иное местоположение Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, заповедные земли
Верхнеуслонского района РТ, вблизи р.п. Теньки Камско-Устьинского района РТ



Верхнеуслонский район, в/д. по координатам			
Ветеринарные подразделения (Ф.И.О. и т.д.)			
Составил	Хасанов И.С.	22.05.11	
Проверил			
Принят	На территории РТ		
Копировать			
Масштаб 1:500			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

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



Верхнеуслонский участок №1804-ОН			
Действительность с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г.			
Составил	Катаев П.С.	22.02.18	
Проверил	Медведев Р.Т.		
Копировал			
Масштаб 1:1000			

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов:

Наличие проектно-сметной документации: не имеется

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

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

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0066
Литера	A5, a8

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

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

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Дата О Год постройки 2005 Число этажей 2 Сборник № 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая Таблица № 51

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

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

[illegible]

ХII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Лит. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Лит. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Лит. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X	0		100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	Лит. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Лит. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Лит. №	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

ХIII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб м, площадь, кв м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес на группу капитальности	климат район							
Итого:												x		0

XIV. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]





Республика Татарстан

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

Верхнеуслонский участок Управления по координации деятельности структурных подразделений РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

КОНЮШНЯ

(наименование объекта учета)

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

Инвентарный номер	3-409					
Кадастровый номер земельного участка	16	15	18 13 01	56		
	А	Б	В	Г	Д	Е

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

Объект учета внесен в Единый государственный реестр недвижимости

26.11.2010

Инвентарный номер 173

И.О. 16-15-000000-0-173

И.О. 16-15-000000-0-173

(Подпись, Ф.И.О. руководителя структурного подразделения)

Паспорт составлен по состоянию на 22 октября 2010 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)



И.О.

(Назмутдинова Р.Г.)
(Фамилия И.О.)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА лист Н

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

12.21

10.97

18.67

8.69

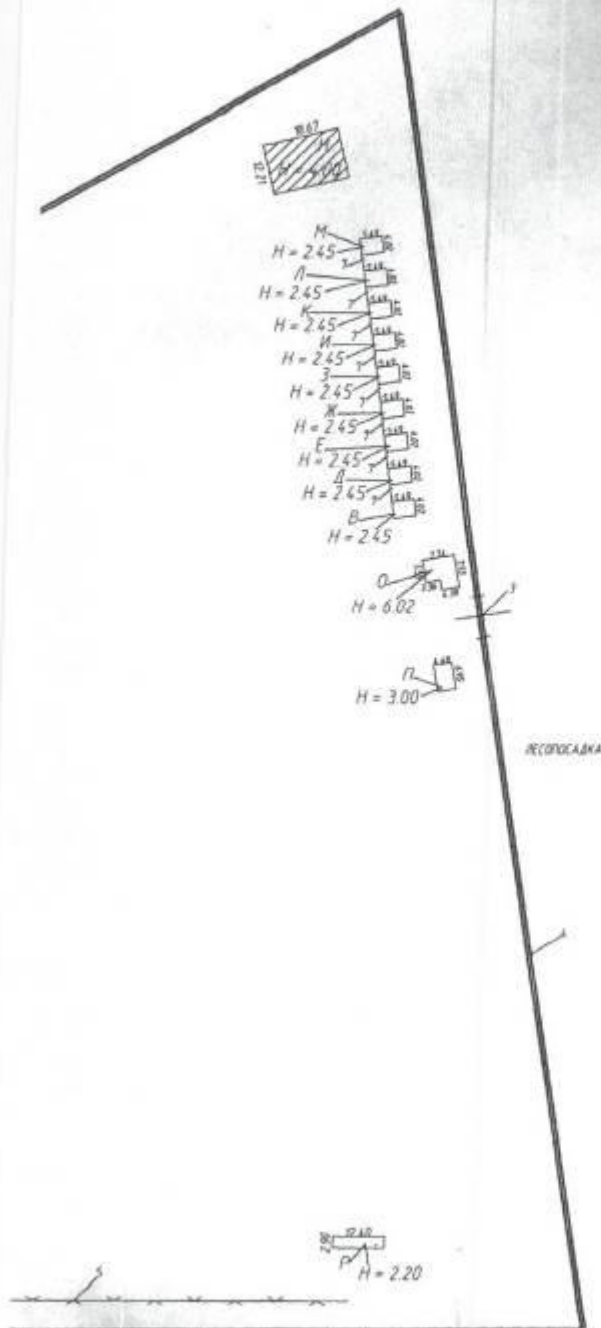
лит Н

Н=4.00

Верхнеуслонский участок Управления по координации			
деятельности структурных подразделений РГУП БТИ			
Составил	Хасанов М.С.	<i>Хасанов</i>	22.10.13
Проверил	Назмудинова Р.Г.	<i>Назмудинова</i>	
Принял			
Копировал			
Масштаб 1:100			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

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



Верхнеуслонский участок/заведения по координатам			
Деятельности структурных подразделений РГ ИТ БТИ			
Согласован	Холанов Н.С.	22.10.20	
Принят	по актуальному РТ		
Контроль			
Масштаб 1:100			

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов:

Наличие проектно-сметной документации: не имеется

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

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

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	16:15:18 00 00:0007:0069
Литера	Г1

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Н	КОНЮШНЯ	18,67*12,21	228,0	4,00	912

Объявления по аналогам земельных участков

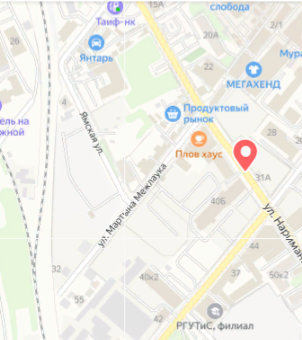
Участок 69,3 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Ав...

Республика Татарстан, Казань, ул. Нариманова

• Площадь Тукая ⚡ 16–20 мин. • Кремлёвская ⚡ 16–20 мин.

• Суконная слобода ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



Описание

Предлагаю к продаже 3 земельных участка общей площадью 6932 м2 Кадастровые номера 16:50:011822:46, 16:50:011822:47, 16:50:011822:48 на пересечении улиц Нариманова, Межлаука, Галиаскара Камала. Категория земель: Земли населённых пунктов. Вид разрешённого использования: Многоэтажная жилая застройка. Подробности по телефону.

205 000 000 ₽

2 958 153 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 958 723-33-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вадим Хафизов
Частное лицо
На Авито с февраля 2018
Завершено 16 объявлений

3 объявления пользователя

Сообщения

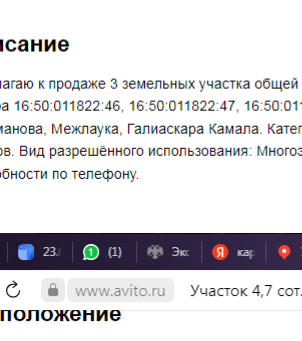
Участок 4,7 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казан...

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

• Площадь Тукая ⚡ 11–15 мин.

• Суконная слобода ⚡ 16–20 мин. • Кремлёвская ⚡ от 31 мин.

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок в Вахитовском районе г. Казань. Овражная ул., 27. Площадь: 4,7 сот. Предлагаем вашему вниманию уникальный участок в самом центре города Казани. Прекрасная локация. Уникальность данного участка в том, что данное предложение ограничено. Расположен в очень тихом и уютном месте, где не слышно шума дорог

12 000 000 ₽

2 553 191 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Аид
Частное лицо
На Авито с февраля 2022

Подписаться на продавца

Сообщения

14

www.avito.ru

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

Республика Татарстан, Казань, ул. Галиаскара Камала, 26

Площадь Тукая 16–20 мин.

Кремлёвская 16–20 мин.

Суконная слобода 31 мин.

Скрыть карту

37 500 000 ₽

5 000 000 ₽ за сотку

или предложите свою цену

8 960 079-66-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ирек

Частное лицо

На Авито с декабря 2012

Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

Сообщения

13

www.avito.ru

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

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Курашова, 10

Площадь Тукая 16–20 мин.

Суконная слобода 16–20 мин.

Кремлёвская 31 мин.

Скрыть карту

15 000 000 ₽

5 000 000 ₽ за сотку

8 917 280-87-46

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

APP Татарстан

Агентство

На Авито с марта 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Описание

Уникальное место в Центре города.
По документам 7,5 соток.
ГПЗУ получен.
Возможно расширение участка до фактических размеров при необходимости. Все коммуникации на участке. Рядом строятся офисные и коммерческие здания. Максимальная этажность застройки 3 этажа.
На данный момент участок сдаётся государственной компании за хорошее возмещение.

Описание

От собственника! Без комиссии!

* ул. Курашова, 10 Исторический участок в Центре города (1-я половина 19 века)

* Участок без проблем - разрешение на строительство, согласованный проект, подведен газ, участок выровнен. Покупай и стройся!

12

23.07.2020

WhatsApp

Эконом

карта

Улица

Купить

Участ

Участ

Участ

публи

Публи

www.avito.ru

Участок 1,1 сот. (промназначения) на продажу в Казани | Продажа земельных участ...

Республика Татарстан, Казань, ул. Нариманова, 31А

• Площадь Тукая 16–20 мин. • Кремлёвская 16–20 мин.

• Суконная слобода 31 мин.

Скрыть карту

8 500 000 ₽

7 727 273 ₽ за сотку

Без звонков

Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

APP Татарстан

Агентство

На Авито с марта 2020

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

11

23.07.2020

WhatsApp

Эконом

карта

Улица

Купить

Учас

Участ

Участ

публи

Публи

www.avito.ru

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

Республика Татарстан, Казань, ул. Айвазовского

• Площадь Тукая 16–20 мин.

• Суконная слобода 16–20 мин. • Кремлёвская 31 мин.

Скрыть карту

12 000 000 ₽

2 400 000 ₽ за сотку

8 986 911-02-62

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"

Агентство

На Авито с апреля 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

23.07.20

WhatsApp

Экономия

карта

Улица

Купить

Участок

публичн

Публичн

www.avito.ru

Участок 2,5 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казан...


Расположение

Республика Татарстан, Казань, Низинская улица, 8

Суконная слобода 11–15 мин.

Площадь Тукая 11–15 мин. • Кремлёвская 31 мин.

Скрыть карту



Описание

Продаю участок с домом. Есть документы на дом и на участок. Можно сделать большой дом.

4 100 000 ₽

1 640 000 ₽ за сотку

или предложите свою цену

8 958 725-06-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? • Торг уместен? • Когда можно посмотреть?

Ангела Гарафудинова

Частное лицо

На Авито с сентября 2018

Экологический вклад -5 кг CO₂

2 объявления пользователя

Сообщения


www.avito.ru

Участок 4,5 сот. (ИЖС) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казан...

Расположение

Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение

Скрыть карту



Описание

Продается участок 4,5 сотки, ровной прямоугольной формы, цена за сотку 45000р. В наличии 700 участков, купить возможно любое количество. К участкам подведено 2 газовых хаба и Линии электропередач. На каждый участок получено разрешение на строительство 2 этажного коттеджа площадью 121м.кв., и согласование Администрации. Дорога до участков ровная асфальтированная. Спуск к воде

179 000 ₽

39 778 ₽ за сотку

8 986 910-70-47

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? • Торг уместен? • Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости «Казань»

Агентство

На Авито с ноября 2014

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

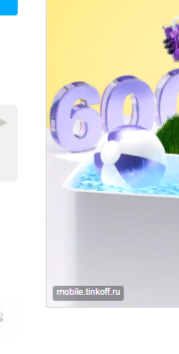
Реклама

ТИНЬКОФФ

МОВАЯ

С сим-картой Тинькофф всегда солнечно

Бесплатные минуты навсегда



mobile.tinkoff.ru

Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение, д. Лабышка

Скрыть карту

Описание

Земельный участок с видом на лобышенские горы с постройками. Есть свежая баня из бруса, летний душ, гараж небольшой железный, дом-комната и 2 веранды. Газ проходит по улице, в дом не заводили. 2 своих скважины с чистой водой. Насаждения все есть - яблони сливы малина смородина вишня виктория и т.п. до Волги пляжа 10 мин пешком, из Казани ходит рейсовый автобус. До крупного с. Теньки 30 мин пешком около 4 км. Есть фельдшер свой в селе, магазин. Улица тихая мимо дома асфальт. Реальному покупателю сделаем торг на месте. Просмотр ежедневно в любое время, приезжайте!

750 000 ₽

107 143 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 960 085-24-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алена
Частное лицо
На Авито с ноября 2011
Экологический вклад -1290 кг CO₂

39 объявлений пользователя

Реклама

ТИНЬКОФФ
МОБИЛ

С сим-картой Тинькофф всегда солнечно

Бесплатные минуты навсегда

mobile.tinkoff.ru

Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение

Скрыть карту

Описание

Продается участок площадью 9,98 сотки, правильной прямоугольной формы. Участок располагается в живописном месте, рядом с деревней Лабышка. Так же в продаже имеется 998 участков разной площади 4,5 сотки и 6 соток. К поселку подведен газ и электричество. Цена за сотку 45000 рублей. Рядом Волга (Куйбышевское водохранилище), Лабышские горы, Юрьевские пещеры и много других природных достопримечательностей. Кадастровый номер 16:22:000000:1151. В конце года состоится открытие моста через Волгу, путь до участка сократится вдвое и цены в этой локации поднимутся на 15-20%.

448 000 ₽

44 800 ₽ за сотку

8 986 720-29-88

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости «Казань»
Агентство
На Авито с ноября 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

[illegible]

Расположение

Республика Татарстан, Камско-Устьинский р-н, Теньковское сельское поселение

Скрыть карту ~

700 000 ₽
50 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Рашид
Частное лицо
На Авито с марта 2011
Документы проверены
Экологический вклад -829 кг CO₂

Описание

Земельный участок 14 соток рядом с деревней Лабышки. Точное местоположение на схеме (участок со штрихами).

Тихое и спокойное место в экологичном районе Татарстана. Рядом река Волга в 500 метрах.

Участок прямоугольной формы длиной и шириной 59 и 24 метра соответственно. Земля ровная. Есть возможность провести газ и электричество. Подъездная дорога

ТИНЬКОФФ НОВАЯ

С сим-картой Тинькофф всегда солнечно

Бесплатные минуты навсегда

mobile.tinkoff.ru

Объявления о продаже аналогов жилой недвижимости:

12

23.07.20

WhatsApp

Экзоты

карта

Улицы

Купить

2-к. X

2-к. КВ

2-к. КВ

публик

Публик

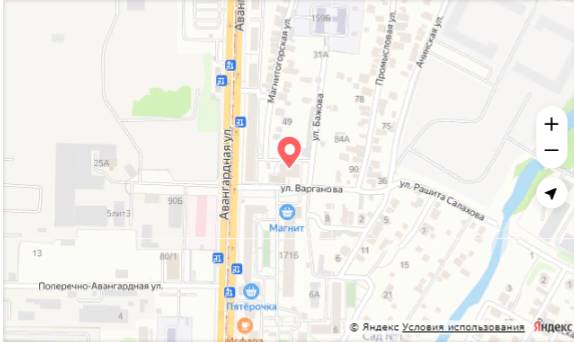
www.avito.ru

2-к. квартира, 43,3 м², 1/9 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171
р-н Приволжский

Скрыть карту ^



4 200 000 ₽

96 998 ₽ за м²

В ипотеку от 33 772 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 986 930-03-68

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Триумф Строй (ЗАСТРОЙЩИК)

Агентство

На Авито с марта 2020

Реквизиты проверены

Сообщения

11

23.07.20

WhatsApp

Экзоты

карта

Улицы

Купить

2-к. X

2-к. КВ

2-к. КВ

публик

Публик

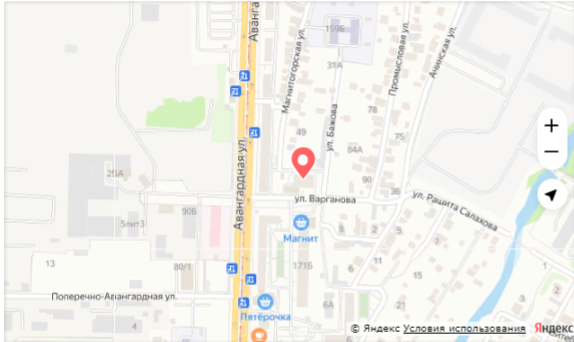
www.avito.ru

2-к. квартира, 67,1 м², 4/9 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171
р-н Приволжский

Скрыть карту ^



6 090 000 ₽

90 760 ₽ за м²

или предложите свою цену

В ипотеку от 48 969 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 969 889-26-95

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Адель

Частное лицо

На Авито с июня 2019

Сообщения

Описание

Уважаемые покупатели!

Предлагаем Вашему вниманию прекрасную 2-х комнатную квартиру

❗ВАЖНО:

-дворовая территория с детской и спортивной площадками

Описание

Продам просторную, тёплую, светлую, двухкомнатную квартиру в прекрасном районе с интересной планировкой. Комнаты раздельные-на две стороны, большая кухня, есть гардеробная. Качественный ремонт. Один собственник. Дом кирпичный с лифтом. Двор зелёный, просторный, выделены отдельные места для паркинга. Рядом с домом поликлиника, магазины, детский сад, автобусная остановка. Тихий район. До центра 10 минут езды. Документы к продаже готовы, проходит по ипотеке. Звоните, с удовольствием отвечу на ваши вопросы и покажу квартиру. Сделку повелу быстро. Я СОБСТВЕННИК КВАРТИРЫ. Торг на месте

10

23.07.20

WhatsApp

Эконом

карта ка

Улица О

Купить к

2-к. ке X

публичн

Публичн

www.avito.ru

2-к. квартира, 46,5 м², 4/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

ГАСПОЛОЖЕНИЕ

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 167А
р-н Приволжский

Скрыть карту ^

4 700 000 ₽

101 075 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 37 792 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 968 288-72-14

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Даниил
Частное лицо
На Авито с января 2017

Описание

Продается 2к-квартира площадью 46,5м2 по адресу: Авангардная 167а

- Кирпичный дом. Подъезд со свежим ремонтом. Придомовая территория асфальтирована и благоустроена
- Хороший этаж (4 из 5)
- Функциональная планировка. Распашонка – выходит на обе стороны
- Остается всё, что есть в квартире
- Газовая колонка. Всегда есть горячая вода!

Реклама

ТИНЬКОФФ
МОБИЛ

С сим-картой
Тинькофф всегда
солнечно

Бесплатные минуты
навсегда

6000

mobile.tinkoff.ru

12

23.07.20

WhatsApp

Эконом

карта ка

Улица О

Купить к

1-к. ке X

публичн

Публичн

www.avito.ru

1-к. квартира, 24 м², 7/9 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171
р-н Приволжский

Скрыть карту ^

2 800 000 ₽

116 667 ₽ за м²
или предложите свою цену
В ипотеку от 22 514 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 745-47-10

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

гуля камалетдинова
Частное лицо
На Авито с августа 2021

Описание

Продается 1 комнатная квартира по улице Авангардная 171

Комната просторная солнечная сторона

Есть своя кухня, свой туалет, ванная комната

В ванной комнате требуется не большой ремонт все материалы есть .либо можно сделать под себя!!!

Развитая инфраструктура: рядом 3-4 детских садика, несколько школ, магазин на

11

23.07.20

WhatsApp

Экономика

карта

Улица С

Купить

1-к. к

1-к. кв

публичн

Публичн

www.avito.ru

1-к. квартира, 42 м², 1/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 171А

р-н Приволжский

Скрыть карту

Описание

Арт. 44436893

Выгодное предложение от собственника! ОДНОкомнатная квартира в КИРПИЧНОМ доме в центре Приволжского района Казани!

4 899 000 ₽

116 643 ₽ за м²

В ипотеку от 39 392 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 987 231-14-90

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Альтера

Агентство

На Авито с ноября 2012

Реквизиты проверены

Реклама 18+

Создавайте продающие карточки товаров для маркетплейсов

И зарабатывайте от 3 000 ₽ с товара

skillbox.ru

Skillbox

Сообщения

10

23.07.20

WhatsApp

Экономика

карта

Улица С

Купить

1-к. к

1-к. кв

публичн

Публичн

www.avito.ru

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

Этаж: 2 из 2

Высота потолков: 2.9 м

Способ продажи: свободная

Вид сделки: возможна ипотека

Данные из ЕГРН

1 собственник

Ограничения не найдены

Параметры в объявлении совпадают

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Авангардная ул., 163

Аметьево от 31 мин.

Скрыть карту

3 799 000 ₽

92 659 ₽ за м²

или предложите свою цену

В ипотеку от 30 547 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 843 290-22-05

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЛокоНедвижимость

Агентство

На Авито с февраля 2021

Завершено 11 объявлений

Реклама 18+

Профессия Дизайнер интерьеров

Второй курс бонусом

Гарантия трудоустройства или возврат денег

skillbox.ru

Skillbox

Сообщения

20

www.avito.ru

3-к. квартира, 150 м², 2/10 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Толстого, 16А

Площадь Тукая 21–30 мин.

Кремлёвская 31 мин.

Суконная слобода 31 мин.

Скрыть карту

Описание

Продаю просторную квартиру 150 кв. м.

Второй этаж 9 этажного кирпичного дома

У каждой комнаты есть выход на свою лоджию, есть гардероб, и отличная звукоизоляция!

23 000 000 ₽

153 333 ₽ за м²

В ипотеку от 184 940 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 917 921-35-76

Написать сообщение

Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Павел

Риелтор

На Авито с сентября 2018

Завершено 17 объявлений

Экологический вклад -5 кг CO₂

Хотите работать с дронами?

Курсы от лидеров рынка со скидкой до 60%

Записаться

Skillbox

Сообщения

19

www.avito.ru

2-к. квартира, 51,9 м², 1/5 эт. на продажу в Казани | Купить квартиру | Авито

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул., 40

Площадь Тукая 21–30 мин.

Кремлёвская 31 мин.

Суконная слобода 31 мин.

Скрыть карту

Описание

Арт. 46648073

Продам 2-комнатную квартиру в Вахитовском районе г. Казани на ул. Подлужная, д. 40, на 1/5 этажного кирпичного дома.

7 650 000 ₽

147 399 ₽ за м²

В ипотеку от 61 512 ₽/мес.

Посмотреть скидки

8 917 280-42-65

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО АН «Империя»

Агентство

На Авито с июля 2012

Подписаться на продавца

Начните карьеру дизайнера интерьеров. Освойте продвинутые инструменты дизайнера

Курс «Профессия Дизайнер интерьеров» Гарантия трудоустройства или возврат денег

Skillbox

Сообщения

Объявления о продаже аналогов нежилой недвижимости

15

www.avito.ru

Продам помещение своб. назначения в Казани | Продажа коммерческой недвижи...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, Большая Красная ул., 46

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

Скрыть карту

31 640 000 ₽

144 938 ₽ за м²

8 987 293-05-88

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Девелоперская компания "АСК Недвижимость"
Компания
На Авито с декабря 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

14

www.avito.ru

Ликвидное помещение 1 этаж в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Жуковского, 27

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

Скрыть карту

35 355 000 ₽

150 000 ₽ за м²

8 919 630-51-74

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

DIGROUP - недвижимость и финансы
Компания
На Авито с июля 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

12

23.07.21

WhatsApp

Экран

Карта

Улицы

Купить

Поиск

Готово

Апарт

Офис

Публикация

www.avito.ru

Помещение свободного назначения в Казани | Продажа коммерческой недвижимо...

Республика Татарстан, Казань, ул. Гоголя, 21

Площадь Тукая 16–20 мин.

Кремлёвская 21–30 мин.

Сукодная слобода от 31 мин.

Скрыть карту

Описание

Офисное помещение, расположенное по адресу: улица Гоголя, 21, в хорошем состоянии.

В помещении:

- Первая линия
- Телефон
- Интернет
- Электричество

21 000 000 ₹

127 119 ₹ за м²

8 917 260-92-32

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ReAgentство

Компания

На Авито с октября 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Виктор

Сообщения

13

23.07.21

WhatsApp

Экран

Карта

Улицы

Купить

Поиск

Готово

Апарт

Офис

Публикация

www.avito.ru

Свободного назначения, 280 м² в Казани | Продажа коммерческой недвижимо...

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 58/12

Площадь Тукая 11–15 мин.

Кремлёвская 21–30 мин.

Сукодная слобода 21–30 мин.

Скрыть карту

Описание

ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

Продаём КОММЕРЧЕСКОЕ помещение в самом ЦЕНТРЕ города.

22 990 000 ₹

82 107 ₹ за м²

8 987 293-37-66

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН «OASIS» - ПРОДАЖА, АРЕНДА «ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»

Компания

На Авито с декабря 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

9

23.07.20_АГ

WhatsApp

Экономиче

карта казан

Улица Остр

Купить ком

Офис 392

публичная

www.avito.ru

Офис 392 кв, Подлужная в Казани | Продажа коммерческой недвижимости в Казан...

Описание

Общая площадь: 391.7 м²

Этаж: 2

Отделка: офисная

Планировка: открытая

Тип сделки: продажа

70 000 000 ₽

178 708 ₽ за м²

8 917 850-35-52

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

V-Invest

Компания

На Авито с февраля 2018

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

V-Invest

Сообщения

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.

Площадь Тукая 21–30 мин.

Кремлёвская от 31 мин.

Суконная слобода от 31 мин.

Скрыть карту

Описание

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 023646-1

« 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Карасёву Денису Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор



А.С. Бункин

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

АО «СПИФОН», Москва, 125211, «Б/П» № 404



г. Казань, Россия

«26» мая 2023 г..

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела корпоративных продаж

должность

Мухамадиярова Гузель Фаритовна

Ф.И.О.

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

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



г. Казань, Россия

«28» марта 2023 г.

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

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

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

2. СТРАХОВЩИК:

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

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

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

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

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

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

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

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.



(Мухамадиярова Г.Ф.)